EMPRENDIMIENTO EN EL ÁMBITO DE LA ARQUITECTURA

GESTIÓN ARQUITECTÓNICA junio 2025

MEMENU

Mercado México Nuevo

Marco Manuel Saucedo Vazquez A01753958

Guillermo Emilio Estrada Barajas A01754291

Erick Federico López Narváez A01747183

POMPLEX

PROYECTOS DE ORGANIZACIÓN MULTIDICIPLINAR Y COMPLEJIDAD

ÍNDICE

00
Introducción

Objetivo del Booklet

01
Modelo de Negocios

Oferta de Mercados Similares

Demanda Integral

FODA

Propuesta de Valor

Fundadores

Campo de Trabajo

Estructura Organizacional

Business Model Canvas

02
Fases del Proceso Proyectual

Definición de Usuarios

Problemáticas

Estrategias

Definición del Concepto

Del Concepto al Anteproyecto Arquitectónico

Casos Análogos

03
Proceso Concepción Arquitectónica

Croquis Planta Arquitectónica

Intenciones de Fachada

Volumetría Variable

Forma - Estructura - Función

Esquemas Preeliminares

Programa Arquitectónico

04
Diseño Paramétrico

Diseño paramétrico

Programación Visual

Iteración

05
Proyecto arquitectónico MeMeNu

Planta de conjunto

Planta arquitectónica

Fachadas

Secciones

Isométrico de conjunto

Planta de exteriores

Secciones d exteriores

06
Ingenierías del proyecto

Sistema Constructivo

Predimensionamiento Estructural

Criterios HIdraulico y Sanitario

Corte Esquemático

Estrategías Sostenibles

Tratamientos Aguas Residuales

Redes de servicios

ÍNDICE

08

Presupuesto/ Programación / Tramitología / Flujo de Efectivo / Secuencia de Obra

WBS Proyecto EJecutivo

Tramitología

Análisis Precios Unitarios

Cronograma Proyecto Ejecutivo

Matrices

Programa de Obra

Problemas Durante Obra

Flujo Efectivo Plan Negocios

Simulación Navisworks

07

Perspectivas Ambientadas

09

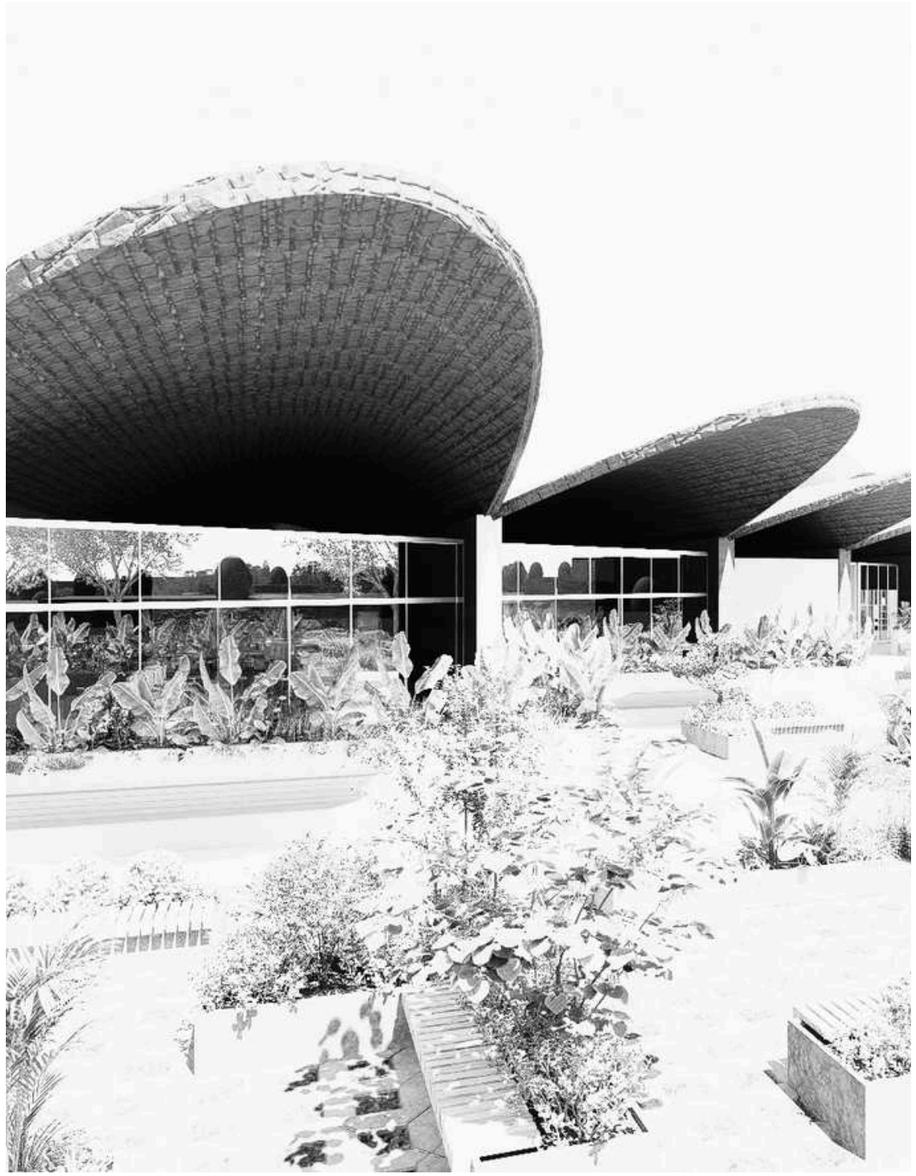
Anexos MeMeNu

Planos Ejecutivos

Fotos Maqueta

Laminas de Presentación

Simulación Navisworks



00

INTRODUCCIÓN

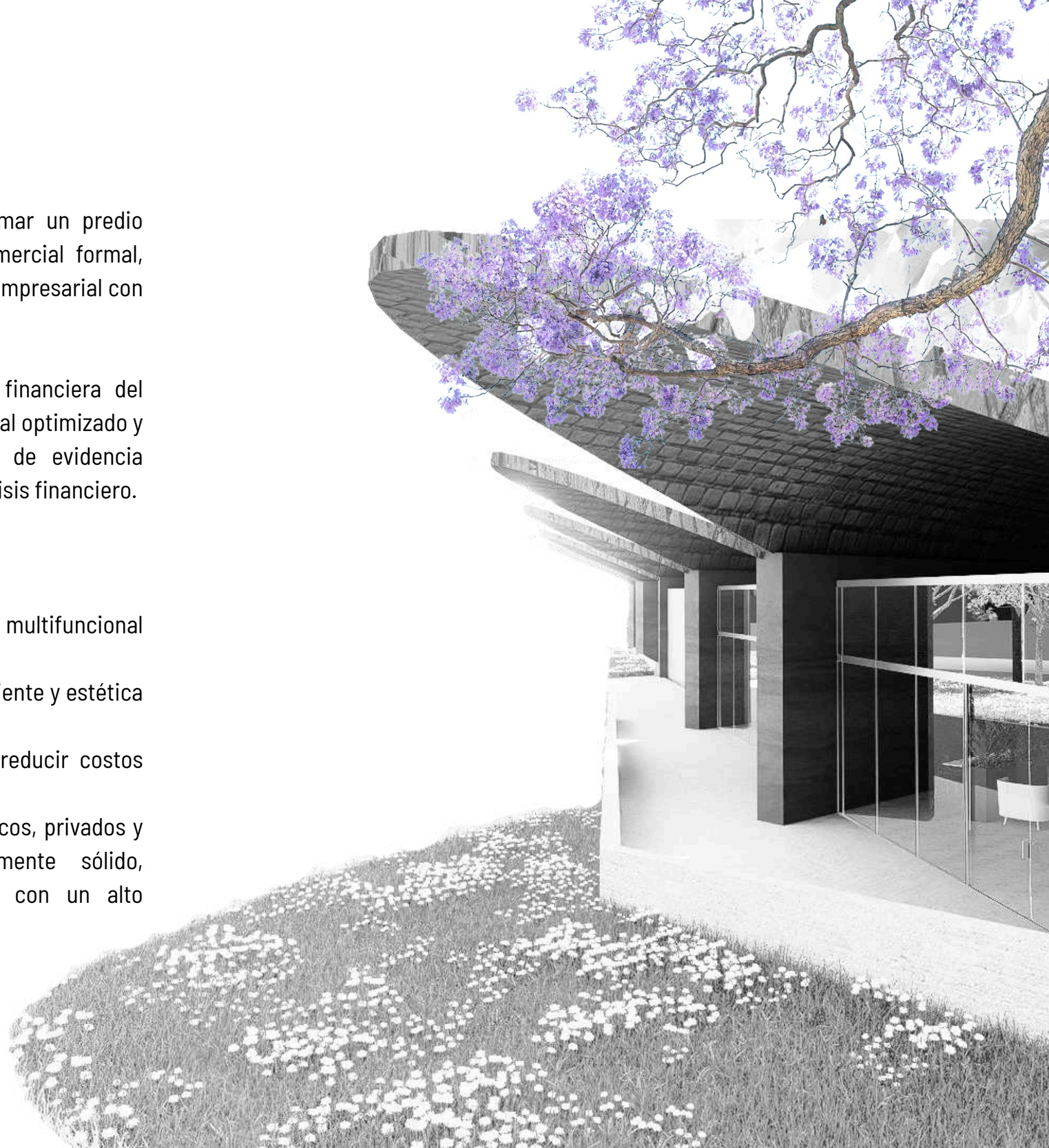
OBJETIVO DEL BOOKLET

Este booklet presenta una propuesta integral para transformar un predio subutilizado en México Nuevo, Atizapán, en un corredor comercial formal, funcional y sostenible, mediante una solución arquitectónica y empresarial con impacto urbano, económico y social.

El objetivo es demostrar la viabilidad técnica, operativa y financiera del proyecto, sustentada en diagnóstico territorial, diseño estructural optimizado y un modelo de negocio socialmente rentable, acompañado de evidencia documental como programación de obra, flujo de efectivo y análisis financiero.

La propuesta contempla:

- Un sistema de locales comerciales fijos y una nave central multifuncional para comercio temporal y eventos comunitarios.
- Diseño paramétrico con Dynamo para iteración formal eficiente y estética arquitectónica.
- Estrategias bioclimáticas y materiales vernáculos para reducir costos operativos y mejorar el confort.
- Este documento busca generar confianza en actores públicos, privados y sociales, mostrando que el proyecto es técnicamente sólido, financieramente realista y socialmente transformador, con un alto potencial de retorno tanto económico como urbano.



01

MODELO DE NEGOCIOS

Oferta de Mercados Similares Existente:

1 **Mercado Municipal de Atizapán Centro**
Gran oferta de productos básicos y alimentos. Instalaciones permanentes con décadas de operación. Atrae flujo vehicular y peatonal.

2 **Mercado de Calacoaya**
Más enfocado en productos frescos (frutas, verduras, carne). Ubicado en zona residencial consolidada. Tianguis (mercados ambulantes temporales)

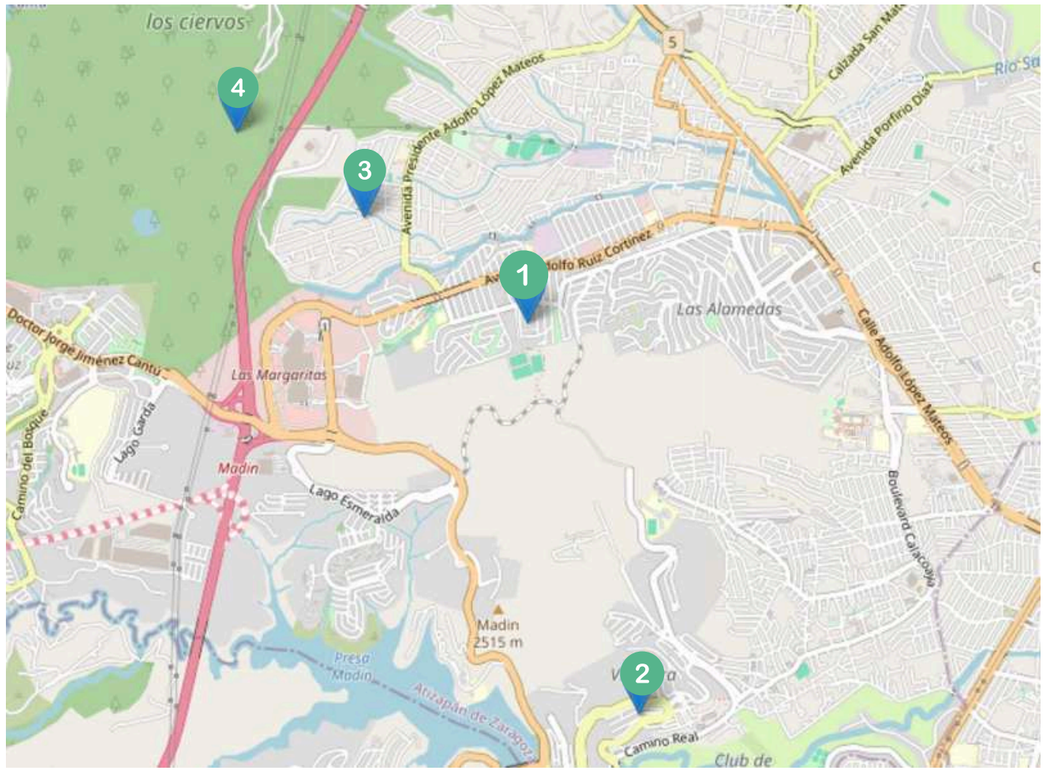
3 **Tianguis de México Nuevo (actual)**
Instalado sobre vialidades del norte del predio del proyecto. Operación informal y desorganizada.

4 **Tianguis de Lago de Guadalupe**
Mayor dimensión y frecuencia (sábados). Ofrece ropa, electrónicos, comida, juguetes. Alta concurrencia y atractivo por sus precios bajos.

5 **Tiendas de conveniencia y minisúpers**
Presencia de OXXO, Bodega Aurrera Express y tienditas locales. Ofrecen productos básicos con horarios amplios, pero sin interacción social o espacio público.

MODELO PROPUESTO:
EMPRESA SOCIAL COMUNITARIA CON ENFOQUE HÍBRIDO

Es un modelo de negocio que combina objetivos sociales con sostenibilidad económica. Ofrece productos o servicios a precios accesibles y reinvierte sus ingresos para fortalecer el bienestar de la comunidad y mejorar la infraestructura local. El enfoque híbrido permite integrar actividades económicas (como el arrendamiento de locales o servicios logísticos) con impacto social directo (como el ordenamiento del comercio ambulante o la activación del espacio público).



MERCADO MEXICO NUEVO ANTE UNA DEMANDA INTEGRAL

1. Demanda geográfica Las Colonias aledañas:

Lomas de San Miguel Norte, El Jaral, Lomas Lindas, Calacoaya, Lomas de Atizapán. Justificación: El predio se encuentra en un nodo urbano subutilizado, cerca de zonas con alta densidad de población. No existe infraestructura comercial adecuada en las inmediaciones para cubrir la actividad informal preexistente. Conectividad vial moderada, lo que obliga a que el comercio sea de cercanía: la población necesita soluciones locales y accesibles.

2. Demanda demográfica Población objetivo:

Residentes de México Nuevo y colonias cercanas (estratos populares y medios). Comerciantes ambulantes y semifijos que requieren un espacio formalizado sin perder su flexibilidad. Personas adultas mayores y mujeres, quienes suelen ser las principales compradoras en mercados locales. Niños y jóvenes en actividades deportivas o escolares cercanas. Justificación: Hay una ausencia de centros comunitarios o espacios integradores para la población. Existe una tendencia de desplazamiento de población joven, que puede revertirse generando oportunidades económicas y sociales.

3. Demanda socioeconómica Perfil económico predominante:

Ingresos bajos a medios. Alta dependencia del comercio informal como sustento familiar. Preferencia por productos accesibles, frescos y de cercanía. Justificación: El proyecto considera módulos accesibles y de bajo costo operativo. Se busca ordenar la economía informal sin expulsarla, permitiendo que pequeños negocios prosperen. Se promueve la economía circular local (ventas, servicios, eventos), generando autoempleo y derrama económica comunitaria.

4. Demanda funcional y social Necesidades detectadas:

Espacios seguros y organizados para vender/comprar. Actividad económica nocturna que incentive el uso del espacio público. Mayor apropiación del entorno por parte de la comunidad. Actividades culturales y recreativas integradas a la vida cotidiana.

Justificación:

El mercado no es solo un espacio de transacción, sino un centro de vida comunitaria que responde a problemáticas de inseguridad, abandono del espacio público y baja cohesión social.

MOTIVACIONES DE DEMANDA

1. Economía accesible Motivación:

Encontrar productos a precios bajos y de buena calidad. La población cercana pertenece mayormente a estratos socioeconómicos bajos y medios, por lo que busca mercados donde pueda adquirir alimentos y artículos básicos a precios accesibles.

2. Cercanía y conveniencia Motivación:

Tener un mercado al que puedan llegar caminando o con transporte sencillo. Al estar ubicado dentro de una zona habitacional, el mercado satisface la necesidad de contar con comercio de proximidad, especialmente para adultos mayores, mujeres cuidadoras y personas sin automóvil.

3. Sentido de comunidad y seguridad Motivación:

Usar un espacio donde se sientan seguros y parte de la comunidad. La inseguridad, la falta de alumbrado y la baja apropiación del espacio público motivan a las personas a buscar entornos organizados, activos y vigilados donde puedan comprar y convivir con tranquilidad.

CONSIDERACIONES

- Diseñar módulos de bajo costo operativo para que los comerciantes puedan mantener precios accesibles.
- Promover una oferta variada de productos de primera necesidad (frutas, verduras, abarrotes, ropa económica).
- Evitar cánones o rentas elevadas que limiten el acceso a pequeños comerciantes.
- Incentivar mercados solidarios, compras por volumen o redes de consumo local.

- Diseñar múltiples accesos peatonales y conectar con paradas de transporte público.
- Incluir biciestacionamientos y andadores seguros.
- Evitar barreras arquitectónicas que dificulten el acceso a adultos mayores o personas con movilidad reducida.
- Garantizar horarios amplios y flexibles para compras rápidas y cotidianas.

- Implementar iluminación cálida, visibilidad abierta y recorridos claros para evitar puntos ciegos.
- Incluir mobiliario comunitario (bancas, zonas de descanso, juegos infantiles) que fomente permanencia y convivencia.
- Establecer reglas claras de operación, presencia vecinal y vigilancia civil o comunitaria.
- Diseñar con principios CPTED (prevención del delito mediante el diseño ambiental).

MOTIVACIONES DE DEMANDA

4. Confort ambiental y experiencia agradable Motivación:

Comprar en un lugar cómodo, sombreado y limpio. El mercado propone soluciones como sombra natural, zonas verdes y espacios de descanso, lo que mejora la experiencia de compra y motiva a los usuarios a regresar.

CONSIDERACIONES

- Incluir vegetación, pérgolas, techos ventilados y materiales frescos.
- Proveer baños limpios, papeleras, y rutas de mantenimiento y limpieza claras.
- Incorporar zonas de sombra natural (árboles) y zonas de espera con asientos.
- Diseñar recorridos intuitivos y organizados que eviten saturación y caos.

MERCADO DE VENDEDORES

El Mercado México Nuevo es principalmente un mercado de vendedores, ya que su objetivo central es ordenar, formalizar y fortalecer al comercio informal que ya opera en la zona. El proyecto parte de la existencia de una oferta comercial desorganizada, y busca brindar infraestructura adecuada, módulos flexibles, servicios básicos y un entorno seguro para que los comerciantes locales —ambulantes y establecidos— puedan operar de forma digna y sostenible. Aunque los compradores son parte esencial del ecosistema comercial, el diseño arquitectónico y las estrategias de operación están enfocadas en atender las necesidades de los vendedores. Al mejorar las condiciones del espacio, se atraerá naturalmente a más clientes, pero el núcleo del proyecto es potenciar la actividad económica local desde la oferta, no desde la demanda.

FORTALEZAS

- Diseño arquitectónico flexible y adaptable, ideal para comercio ambulante y formal.
- Enfoque social y comunitario: integra economía local, seguridad y cohesión social.
- Infraestructura sostenible: recolección de agua pluvial, ventilación cruzada y materiales locales. Ubicación estratégica en una zona habitacional con demanda comercial no satisfecha.
- Participación activa de los comerciantes en la conformación del espacio.

DEBILIDADES

- Dependencia de la organización de comerciantes para el éxito operativo.
- Riesgo de baja apropiación inicial si no se gestiona bien la transición del comercio informal.
- Inversión inicial moderada-alta para infraestructura e instalación de servicios.
- Desconocimiento o resistencia al cambio por parte de algunos comerciantes y vecinos.

OPORTUNIDADES

- Formalización del comercio informal, sin desplazarlo, sino dignificándolo.
- Reactivación del espacio público y fortalecimiento del sentido de comunidad. Aumento del empleo local y derrama económica directa.
- Atracción de actividades culturales y recreativas que aumenten el flujo peatonal.
- Apoyo institucional: el modelo puede atraer inversión pública o privada por su enfoque social y sostenible.

AMENAZAS

- Persistencia de la informalidad externa, si los comerciantes no se integran al mercado.
- Competencia con tianguis más grandes o establecidos en zonas cercanas. Inseguridad persistente en la zona, que puede afectar la percepción del lugar.
- Falta de apoyo institucional o cambios de administración pública que frenen el seguimiento del proyecto.

PROPUESTA DE VALOR

Diseñamos y gestionamos espacios comerciales dignos, accesibles y sostenibles que fortalecen el comercio local, formalizan el trabajo informal y devuelven vida a los espacios públicos.
Para lograrlo, implementamos tecnologías como la metodología BIM y el diseño paramétrico, que optimizan la planificación, construcción y operación de los proyectos, garantizando eficiencia, precisión y adaptabilidad.

Valores clave: Inclusión: todos los comerciantes pueden participar, sin importar su nivel económico.

Accesibilidad: locales y módulos a bajo costo, cercanos a la comunidad.

Sostenibilidad: uso de tecnologías pasivas y materiales locales para un bajo impacto ambiental.

Cohesión social: el mercado funciona como centro comunitario.

Seguridad y orden: diseño físico y reglas claras que eliminan el caos urbano.

Innovación tecnológica: aplicamos metodologías y herramientas digitales como BIM y diseño paramétrico para hacer más eficiente y transparente cada etapa del proceso.

PROPUESTA

Diseñamos y gestionamos espacios comerciales dignos, accesibles y sostenibles que fortalecen el comercio local, formalizan el trabajo informal y devuelven vida a los espacios públicos.
Para lograrlo, implementamos tecnologías como la metodología BIM y el diseño paramétrico, que optimizan la planificación, construcción y operación de los proyectos, garantizando eficiencia, precisión y adaptabilidad.

Inclusión:
todos los comerciantes pueden participar, sin importar su nivel económico.

Accesibilidad:
locales y módulos a bajo costo, cercanos a la comunidad.

Sostenibilidad:
uso de tecnologías pasivas y materiales locales para un bajo impacto ambiental.

Cohesión social:
el mercado funciona como centro comunitario.
Seguridad y orden: diseño físico y reglas claras que eliminan el caos urbano.

Innovación tecnológica:
aplicamos herramientas digitales como BIM y diseño paramétrico para hacer más eficiente y transparente cada etapa del proceso.

POMPLEX

S.A. DE C.V.

PROYECTOS DE ORGANIZACIÓN MULTIDICIPLINAR Y COMPLEJIDAD

(EMPRESA SOCIAL DE DESARROLLO COMERCIAL COMUNITARIO)

FUNDADORES

ARQ. GUILLERMO E. ESTRADA BARAJAS

ARQ. ERICK F. LÓPEZ NARVÁEZ

ARQ. MARCO M. SAUCEDO VÁZQUEZ

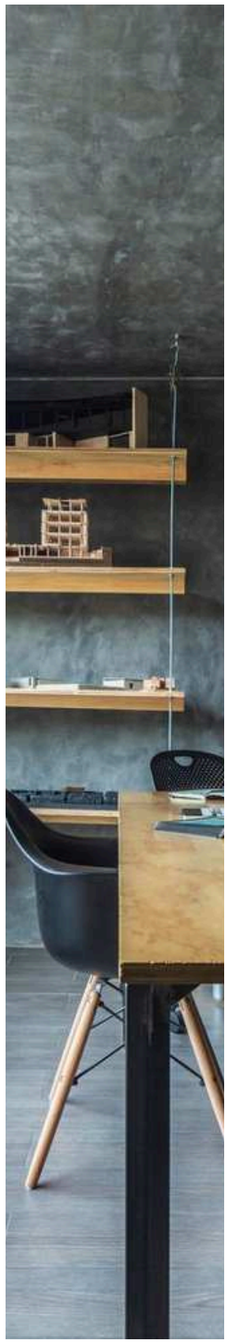
CAMPO DE TRABAJO

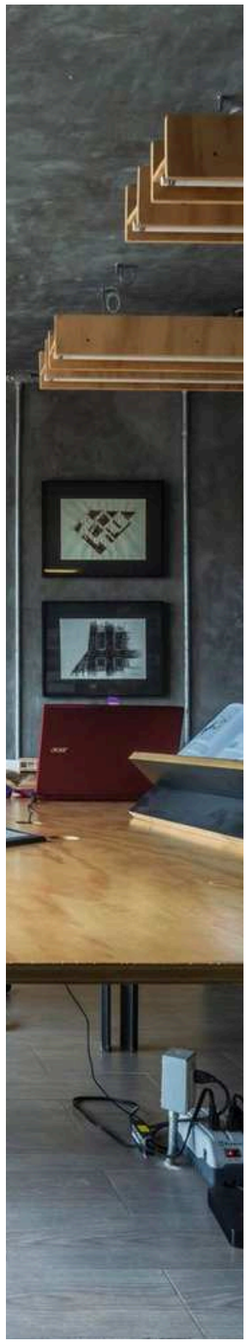
POMPLEX S.A. de C.V.trabajaría en el campo del desarrollo y gestión de espacios comerciales comunitarios sostenibles, centrados en revitalizar zonas urbanas mediante infraestructura para el comercio local. Esta empresa se especializaría en transformar predios subutilizados en mercados accesibles, ordenados y seguros para comerciantes informales, microempresarios y consumidores de colonias populares. Su enfoque mezcla arquitectura, economía social y operación de mercado.

TIPO DE EMPRESA

POMPLEX S.A. de C.V. se constituiría como una Sociedad Anónima de Capital Variable con objeto social mixto, permitiendo:

- Operar como empresa comercial con fines de lucro.
- Reinvertir parte de sus utilidades en infraestructura y actividades comunitarias.
- Atraer inversión pública, privada y social (fundaciones, gobierno municipal).
- Flexibilidad para escalar a otros mercados comunitarios en otras ciudades.





ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL

Área	Funciones principales
Dirección General	Estrategia, alianzas y supervisión de operaciones.
Gestión Comercial	Asignación de espacios, atención a comerciantes, control de módulos.
Coordinación Comunitaria	Eventos, talleres, actividades culturales, comunicación con vecinos.
Mantenimiento y Servicios	Limpieza, seguridad, infraestructura, jardinería.
Administración y Finanzas	Tarifas, pagos, subsidios, relación con socios e inversionistas.
Sostenibilidad e Innovación	Recolección de agua, reciclaje, eficiencia energética, mejora continua.

BUSINES MODEL CANVAS

Key Partners (Asociaciones clave):
- Comerciantes
- Ayuntamiento
- ONGs
- Arquitectos
- Empresas de servicios

Key Activities (Actividades clave):
- Administración del mercado
- Mantenimiento
- Eventos
- Integración social

Key Resources (Recursos clave):
- Infraestructura modular
- Equipo de gestión
- Apoyo comunitario
- Convenios públicos

Value Propositions (Propuesta de valor):
- Mercado flexible
- Económico
- Seguro
- Sustentable
- Comunitario

Customer Relationships (Relación con clientes):
- Gestión cercana
- Atención personalizada
- Asambleas periódicas

Channels (Canales):
- Redes vecinales
- Asambleas comunitarias
- Redes sociales
- Alianzas municipales

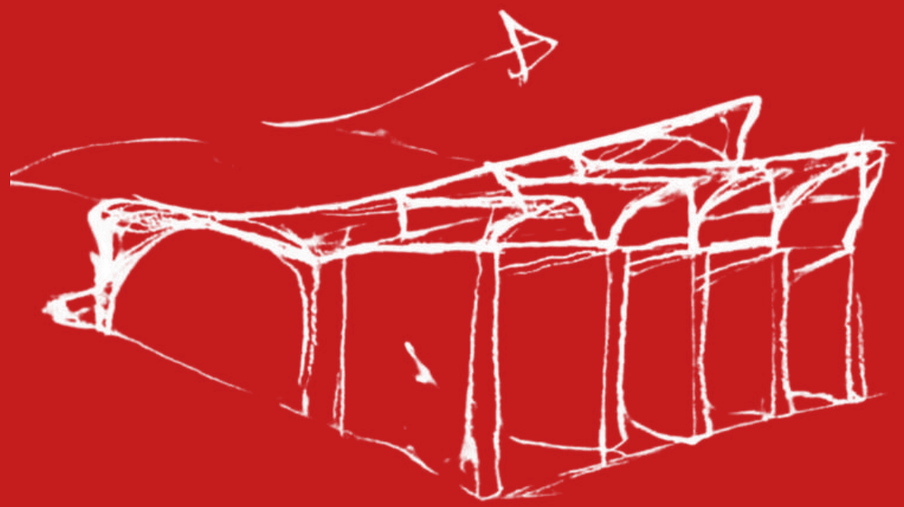
Customer Segments (Segmentos de clientes):
- Comerciantes informales y formales
- Compradores locales
- Gobierno municipal

Cost Structure (Estructura de costos):
- Mantenimiento
- Sueldos operativos
- Infraestructura ecológica
- Promoción social

Revenue Streams (Fuentes de ingreso):
- Renta de locales y módulos
- Uso de espacios comunes
- Actividades culturales

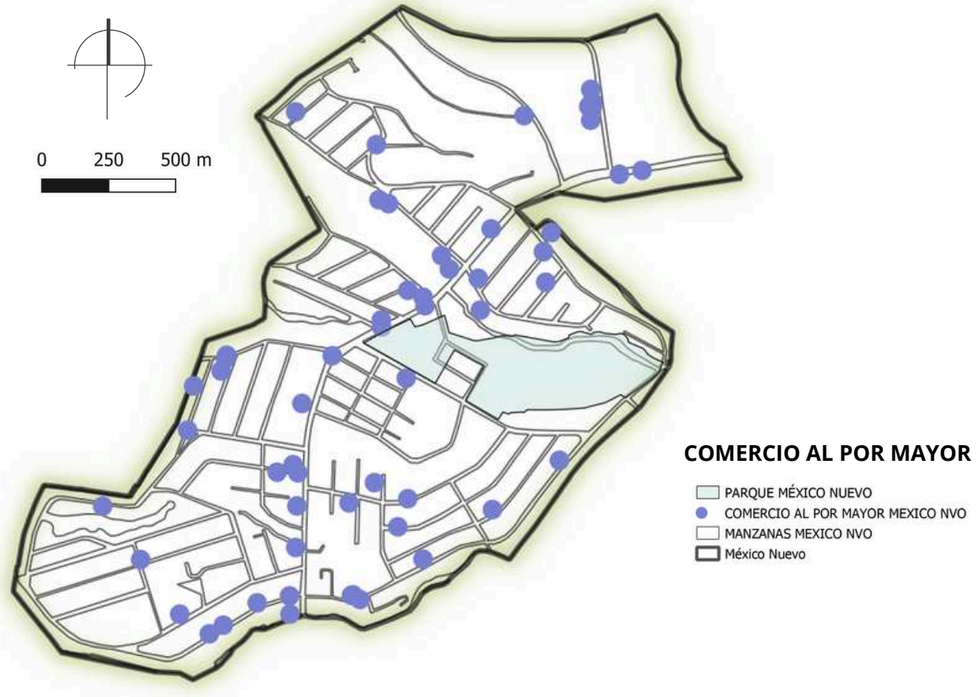
POMPLEX

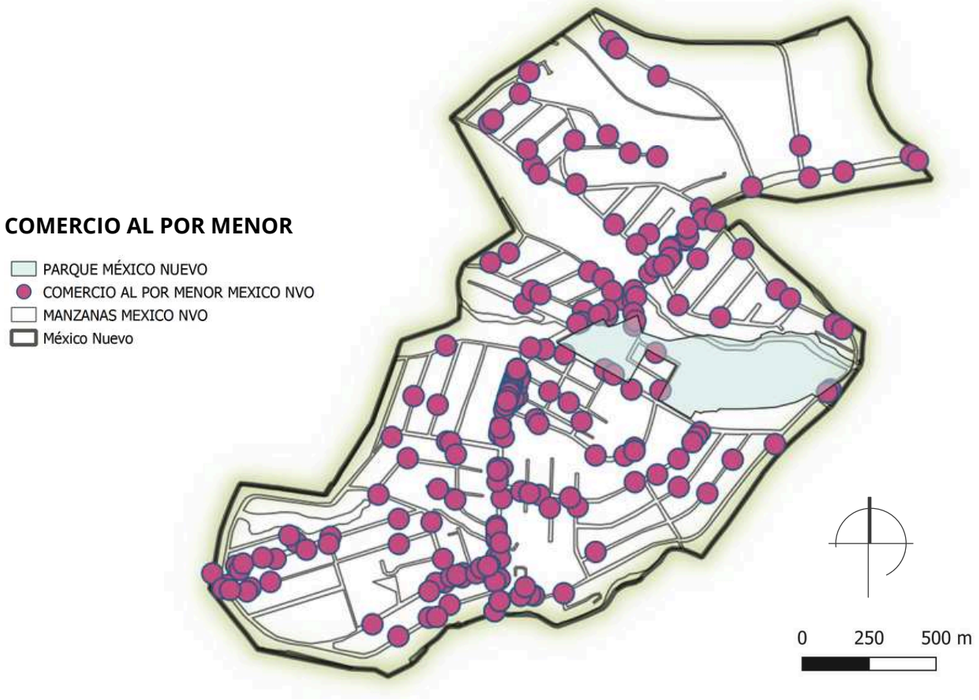
Correo: contacto@pomplex.com.mx
Teléfono: (55) 1234 5678
Sitio web: www.pomplex.com.mx
Redes: @pomplex_arq



02

FASES DEL PROCESO PROYECTUAL



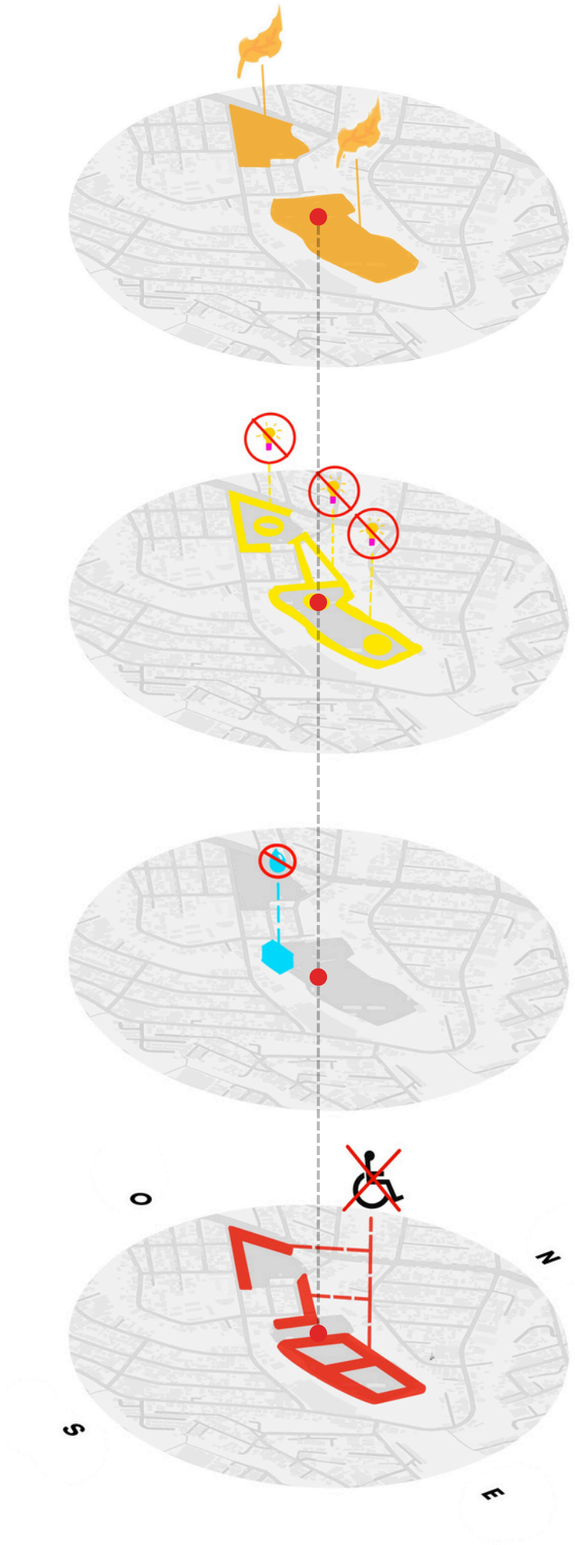


DEFINICIÓN DE USUARIOS

El mercado de México Nuevo es un espacio dinámico donde interactúan comerciantes **mayoristas y minoristas**, generando un ecosistema comercial interdependiente que requiere infraestructura **flexible y organizada**. Sin embargo, el análisis de la zona muestra que la mayor parte de la actividad está dominada por el comercio al por menor, con una fuerte presencia de **vendedores ambulantes y pequeños** negocios que dependen del flujo peatonal.

Esta característica define la estrategia del proyecto, priorizando el comercio minorista como el eje central de la propuesta. Para lograr un equilibrio entre los distintos actores comerciales, el diseño debe integrar espacios adecuados para el comercio mayorista, sin afectar la movilidad y accesibilidad del comercio minorista. Por esta razón, el patio central del proyecto estará dedicado al comercio al por menor, con puestos que permitan una distribución flexible de los comerciantes.

Este enfoque busca potenciar la actividad existente, brindando un entorno más ordenado, accesible y eficiente tanto para vendedores como para compradores. La combinación de comercio formal e informal dentro del proyecto optimiza el uso del espacio y mejora la infraestructura, promoviendo un entorno comercial funcional y dinámico que favorezca el crecimiento del comercio local.



PROBLEMÁTICAS

ASPECTOS URBANOS

1 Falta de mantenimiento

Las áreas verdes, el equipamiento y la infraestructura, no han tenido su debido cuidado. El predio tiene un aspecto seco, descuidado y carece de potencial estético.

2 Falta de alumbrado público

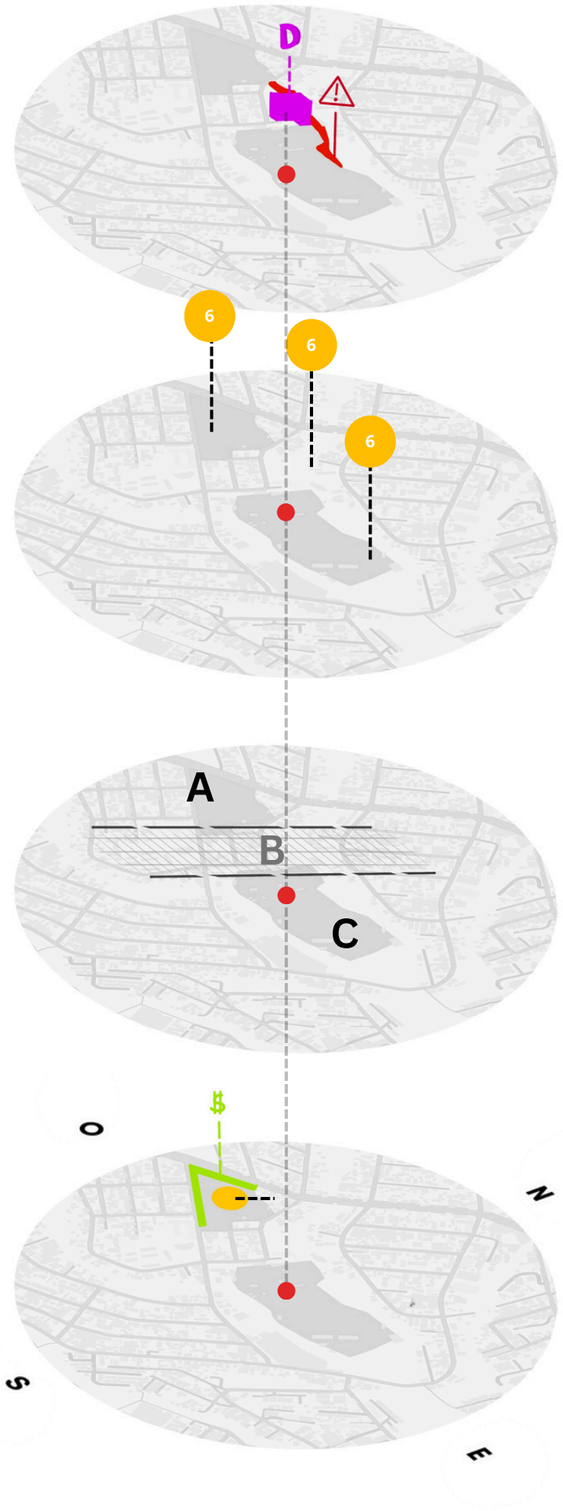
En todo el predio hay una escacez casi nula de alumbrado, por lo tanto durante las noches desalienta el transeúntes; dada la posibilidad de ser víctimas de un crimen

3 Planta de tratamiento inactiva

El predio cuenta con una planta de tratamiento, la cual debido a negligencia se encuentra inactiva. Imposibilitando la recuperación de aguas residuales.

4 Falta de accesibilidad universal

Debido al escazo mantenimiento, las banquetas son accidentadas y difícil de transitar. Además la falta de rampas para discapacitados, desalienta estas personas para visitar el parque / deportivo.



ASPECTOS URBANOS

5

DIF ubicado en una zona de riesgo

El DIF se encuentra justo al lado de una barranca, que la cual es parte de los escurrimientos y podría ser protagonista de un deslave.

6

Falta de valor estético

El predio tiene un aspecto descuidado, las areas verdes están secas. Carece de equipamiento estético y vistas atractivas hacia los alrededores.

7

Percepción de división de los espacio A, B y C

El espacio **A** (quiosco) y el **C** (deportivo) están en zonas separadas, que el posible flujo directo está interrumpido por el espacio **B** (canchas y DIF).

8

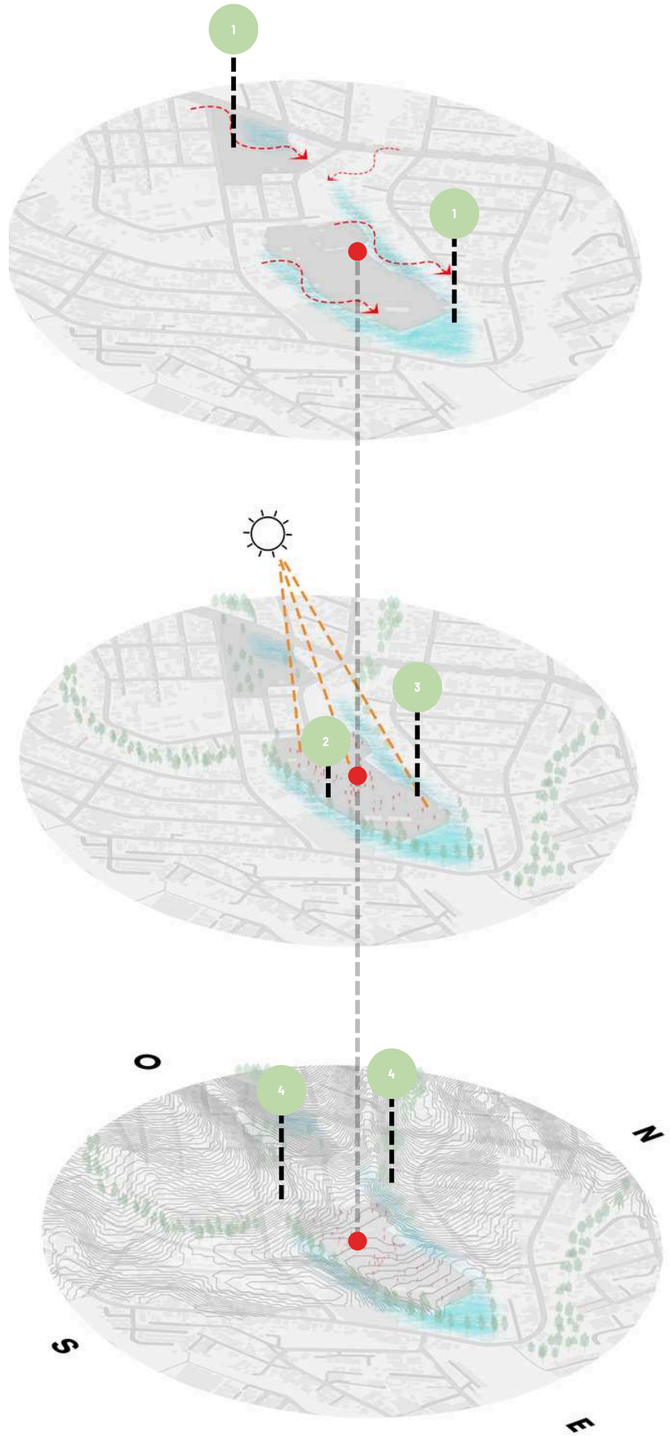
Falta de espacios dedicados para el comercio

El comercio al por menor es abundante en el norte del predio. Sin embargo, no hay un espacio que potencializa esta economía, desperdiciando su posible crecimiento.

9

Desvalance en los equipamientos

Se observa un desbalance, ya que hay una abundancia de equipamientos educativos y deportivos, mientras que existe una notable escasez de equipamientos culturales y de salud.



ASPECTOS MEDIOAMBIENTALES

1 **Escasesz de Agua, Cuerpos de Agua Contaminada e Inundaciones**

La escases de agua en la zona, la contaminación de los ríos y debido a que la zona es propensa a inundaciones convierte todos estos aspectos en una problemática que no solo impacta en la estética del lugar sino también en los recursos y en la población.

2 **Radiación Solar Directa (Falta de Sombra)**

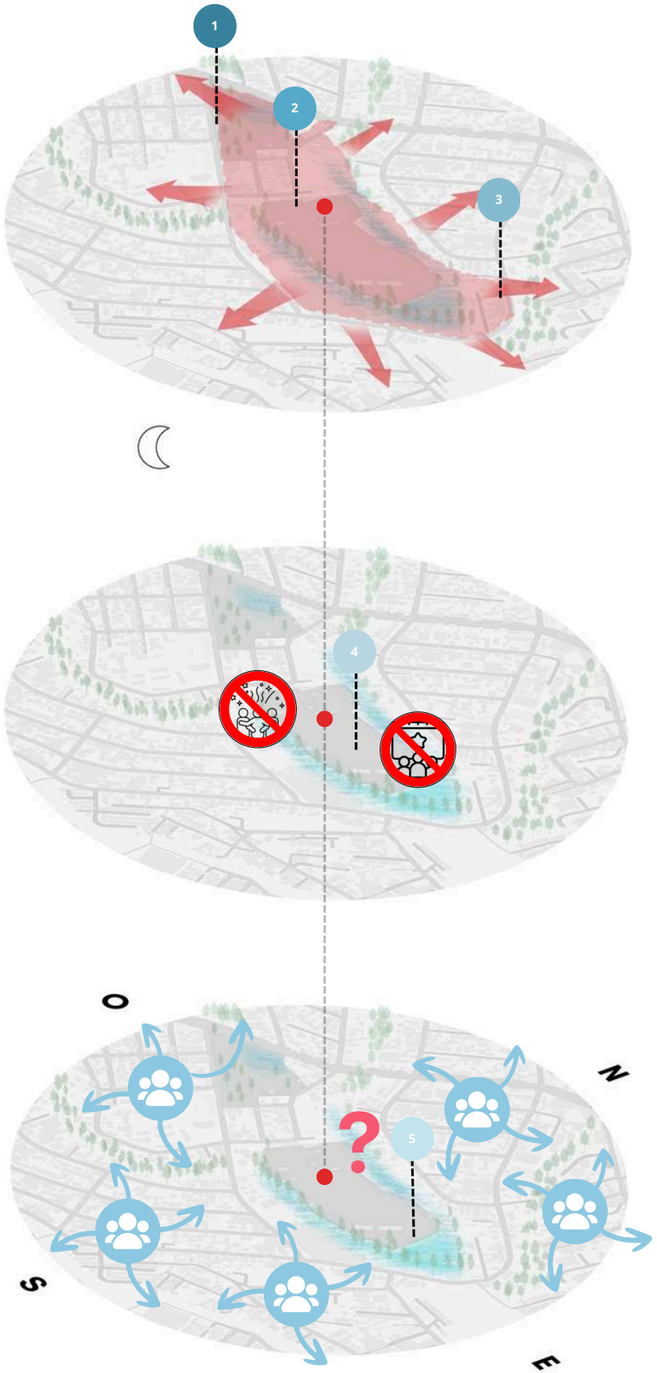
El predio no cuenta con elementos que propicien sombra al lugar por lo que la zona se vuelve un espacio incomodo para realizar alguna actividad o transitar.

3 **Falta de Áreas Verdes**

México Nuevo cuenta con muy pocas áreas verdes accesibles esto provoca un desequilibrio entre el entorno construido y el medio ambiente lo cual desencadena más problemáticas como la falta de espacios de dispersión.

4 **Topografía Accidentada**

El predio se encuentra en las faldas de una zona montañosa lo cual provoca que la topografía del lugar sea accidentada esto se traduce a una zona con obstáculos para la construcción y para la accesibilidad.



ASPECTOS SOCIODEMOGRÁFICOS

1 **Falta de Apropiación del Espacio Público**

La gente no siente que el espacio publico sea para que ellos lo utilicen, esto provoca que aunque exista el espacio público la gente no lo concurra ni se interese en usarlo.

2 **Falta de Flujo de Personas**

La falta de flujo de personas en un espacio provoca nuevas problemáticas como la inseguridad es por ello que la percepción de la gente actualmente de la zona sea negativa relacionándola con una zona peligrosa o solitaria.

3 **Desplazamiento de Población Joven**

La adultos jóvenes se están desplazando de México Nuevo a otros lugares esto puede provocar una alteración de la perspectiva del lugar alejando a la gente joven y causando un aislamiento a la zona, lo cual impactará de manera social y económica al lugar.

4 **Inactividad Nocturna**

Un espacio podrá tener mucha actividad durante el día pero al llegar la noche si no hay flujo de personas termina volviéndose una zona vacía la cual propicie la inseguridad a los alrededores o se convierta en una zona para actividades ilícitas.

5 **Falta de un Centro de la Comunidad**

La comunidad no cuenta con un centro de reunión o un lugar que sea el centro o “corazón” de la comunidad donde interactúen y funcione como un espacio de dispersión.

ESTRATEGIAS

1

Sistema Modular y Flexible para comercio ambulante y formal.

Se implementará un sistema de alumbrado público con tecnología LED y sensores de movimiento para mejorar la seguridad y atraer mayor flujo de personas. Además, se organizarán mercados nocturnos y eventos comunitarios que fomenten la actividad en la zona durante la noche, reduciendo la percepción de inseguridad.

2

Nave Central para comercio eventual, ferias y eventos comunitarios.

Proporciona un lugar accesible para que pequeños comerciantes locales ofrezcan sus productos. Se generan empleos desde vendedores hasta personas encargadas de seguridad, limpieza y logística. Esto provoca derrama económica local. La accesibilidad de precios por mercados ambulantes suelen ofrecer productos más baratos y frescos.

3

Locales comerciales en renta

Se recolecta agua pluvial en cubiertas del inmueble, agua que al filtrarse, se puede reutilizar en muebles de WC y mingitorios en sanitarios, así como para el mantenimiento de las áreas verdes. Las aguas residuales del inmueble, se evacuan hacia el humedal artificial, el cual por etapas y distintos tipos de filtros, limpia el agua en gran porcentaje, de esa forma el agua tiene un tratamiento previo antes de incorporarse al cuerpo de agua en el conjunto.

4

Ordenamiento al comercio

Se creará un mercado en el patio central con módulos flexibles que permitan la adaptación del comercio ambulante a un entorno más estructurado. También se diseñarán corredores comerciales para mejorar la conectividad entre compradores y vendedores, garantizando un flujo peatonal eficiente y promoviendo el crecimiento del comercio local.

5

Confort Ambiental y Sombra

Para reducir el impacto de la radiación solar, se instalarán estructuras ligeras con vegetación que generen sombra en las áreas más expuestas. Se reforestará con árboles de rápido crecimiento y se emplearán materiales térmicos en los locales comerciales para garantizar espacios más frescos y cómodos para comerciantes y compradores.

6

Conectividad y Flujo de Personas

Se fortalecerá la conexión entre las zonas A, B y C mediante senderos peatonales seguros e iluminación estratégica. Se optimizará el flujo de personas con pasos bien definidos y áreas de descanso, además de integrar transporte alternativo con ciclovías y estaciones de bicicletas compartidas para facilitar el acceso.

DEFINICIÓN DEL CONCEPTO

En el contexto urbano actual, la relación entre el comercio formal e informal es un reto arquitectónico clave. La **coexistencia de estos modelos económicos** en un mismo espacio requiere estrategias de diseño que fomenten la integración, optimicen el uso del suelo y promuevan la convivencia armoniosa entre comerciantes y consumidores. Este proyecto propone un espacio híbrido donde tanto el comercio ambulante como los locales comerciales en renta coexistan en un mismo entorno, generando un ecosistema comercial flexible, funcional y dinámico.

El concepto principal del anteproyecto radica en la creación de un nodo comercial autosuficiente y adaptable, en el cual el comercio ambulante se distribuye estratégicamente en un patio central, mientras que los locales comerciales se agrupan en un esquema modular alrededor de este núcleo. La propuesta busca resolver problemáticas comunes del comercio en las ciudades, como la ocupación irregular del espacio público, la falta de infraestructura para comerciantes informales y la necesidad de puntos de venta estables para negocios establecidos.

La estrategia espacial se basa en un **diseño permeable y accesible**, donde los flujos de circulación se organicen de manera eficiente, permitiendo la interacción entre los diferentes tipos de comercio sin generar conflictos. El patio central, concebido como un espacio de uso flexible, puede albergar tanto comercio ambulante como actividades culturales y recreativas, convirtiéndose en un punto de atracción dentro del proyecto. Los locales en renta, por otro lado, ofrecen estabilidad a los negocios establecidos, promoviendo el crecimiento económico en la zona.

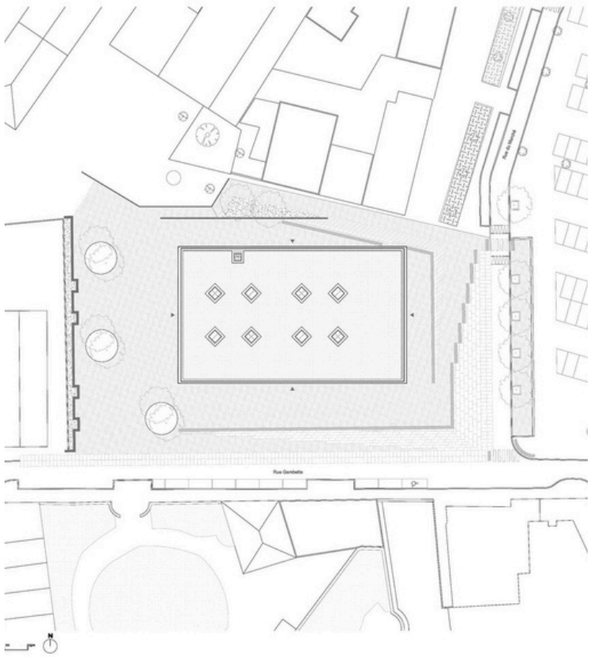
DEL CONCEPTO AL ANTPROYECTO ARQUITECTÓNICO

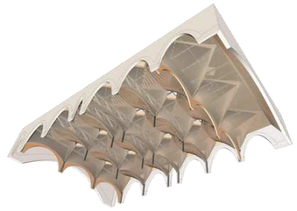
La transformación del concepto en anteproyecto arquitectónico implica la materialización de estas ideas en un diseño funcional, tomando en cuenta aspectos urbanísticos, estructurales y de sostenibilidad. En esta fase, se definen elementos clave como el ordenamiento espacial, los materiales de construcción, las estrategias de iluminación y ventilación, y la integración con el entorno urbano.

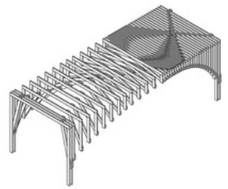
Uno de los principales desafíos es la zonificación eficiente del espacio. Para ello, se plantea un diseño modular y escalable, donde los locales comerciales puedan adaptarse a diferentes tamaños según la demanda y donde el área de comercio ambulante cuente con infraestructura básica que facilite su operación diaria (como puntos de energía, agua y almacenamiento temporal).

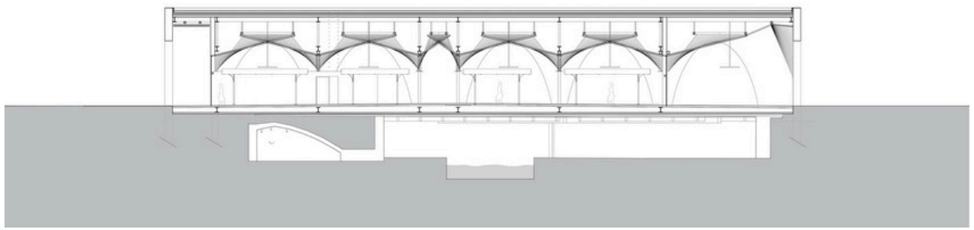
Otro aspecto crucial es la sostenibilidad del proyecto. Se consideran estrategias como la recolección de agua pluvial, el uso de materiales de bajo impacto ambiental y la implementación de sistemas de sombreado pasivo en el patio central para mejorar el confort térmico.

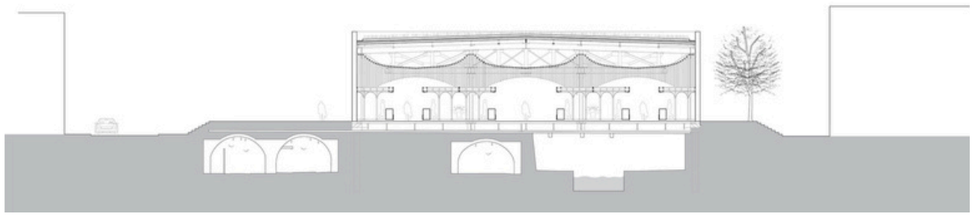
Además, la experiencia del usuario es un punto clave en la conceptualización del anteproyecto arquitectónico. La disposición del espacio busca generar recorridos fluidos, con accesos bien definidos, áreas de descanso y puntos de encuentro que favorezcan la interacción social y comercial.







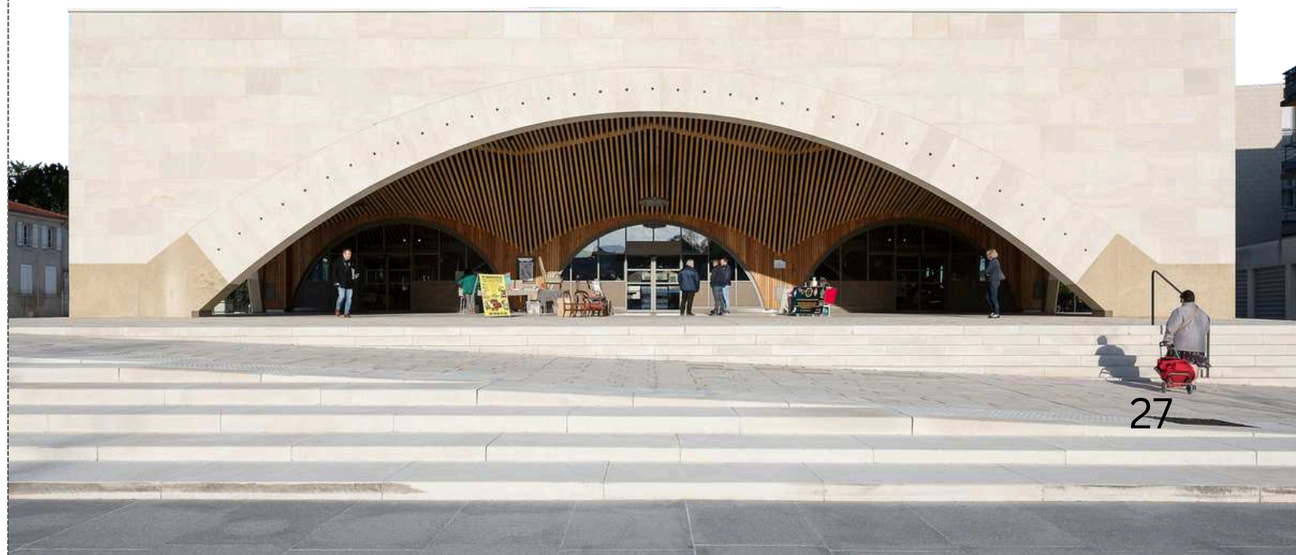


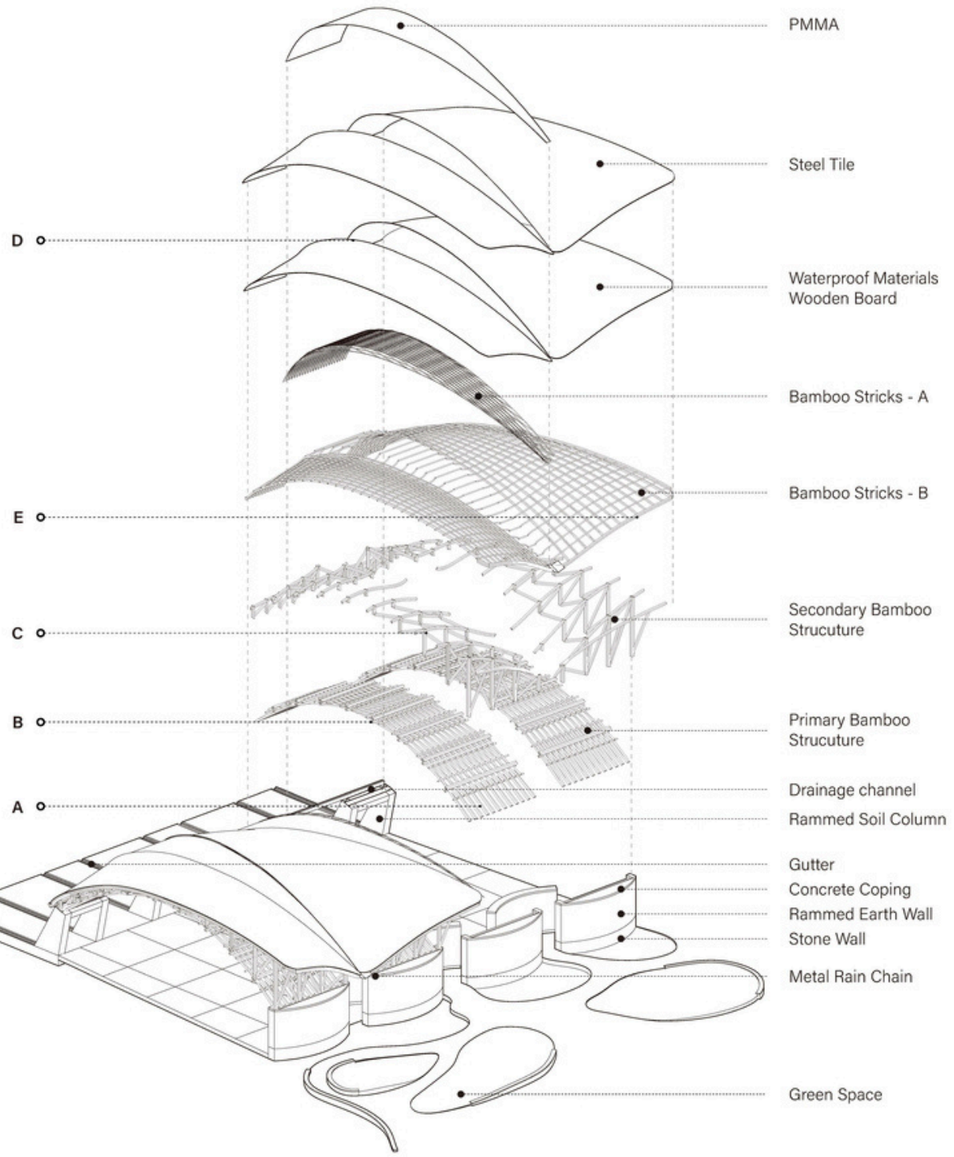


Studiolada. (2023). Saint-Dizier's Market. ArchDaily. Recuperado de https://www.archdaily.com/1007805/saint-diziers-market-studiolada

SAINT DIZIER'S MARKET / STUDIOLADA (2023)

El Mercado de Saint-Dizier, diseñado por Studiolada, combina arquitectura contemporánea con el contexto histórico de la ciudad, conectando su centro con áreas en transformación. Su estructura destaca por un marco metálico que sostiene un techo y un piso suspendido, permitiendo un tramo de 30 metros sin soportes intermedios, lo que crea **un espacio abierto y flexible.** La construcción utiliza piedra, madera y acero, reinterpretando técnicas tradicionales y resaltando la artesanía local. Además de albergar comerciantes y pequeños restaurantes, el mercado forma parte de un programa de revitalización urbana que impulsa la economía local y refuerza la identidad comunitaria, estableciendo un vínculo entre el pasado y el presente de Saint-Dizier.

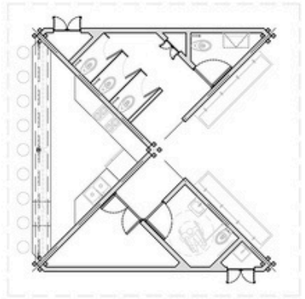


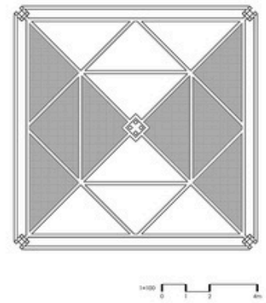


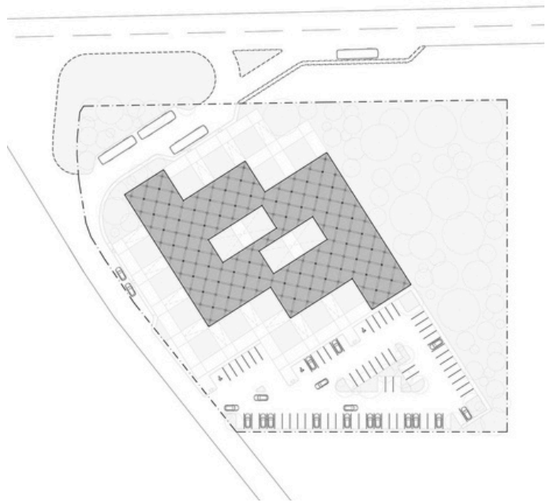
THAD SUP Atelier. (2024). Tea Leaf Market of Zhuguanlong. ArchDaily. Recuperado de https://www.archdaily.com/1013586/tea-leaf-market-of-zhuguanlong-thad-sup-atelier

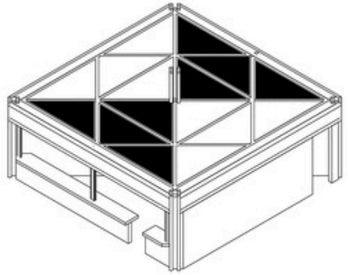
TEA LEAF MARKET OF ZHUGUANLONG / THAD SUP ATELIER (2024)

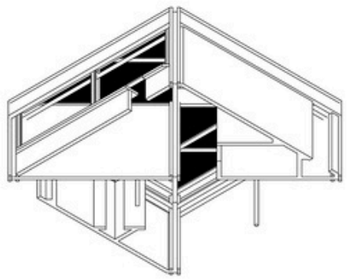
El Mercado de Hojas de Té de Zhuguanlong, diseñado por THAD SUP Atelier, se ubica en el condado de Shouning, provincia de Fujian, China. Este proyecto busca fortalecer la economía local del té y proporcionar un **espacio multifuncional para la comunidad.** Inspirado en los puentes de arco de madera tradicionales de la región, el mercado presenta un techo de bambú tejido con un tramo de 18 metros, construido con materiales ligeros y técnicas locales. Además, incorpora un muro perimetral de tierra apisonada, reflejando las tradiciones constructivas de Fujian, y utiliza materiales reciclados de la zona para minimizar el impacto ambiental. Su **diseño abierto promueve la ventilación natural y la iluminación,** facilitando su uso durante todo el año para diversas actividades comunitarias, desde el comercio de productos agrícolas hasta celebraciones y eventos culturales. Este enfoque sostenible y respetuoso con las tradiciones locales simboliza la resiliencia y esperanza para el futuro de la región.







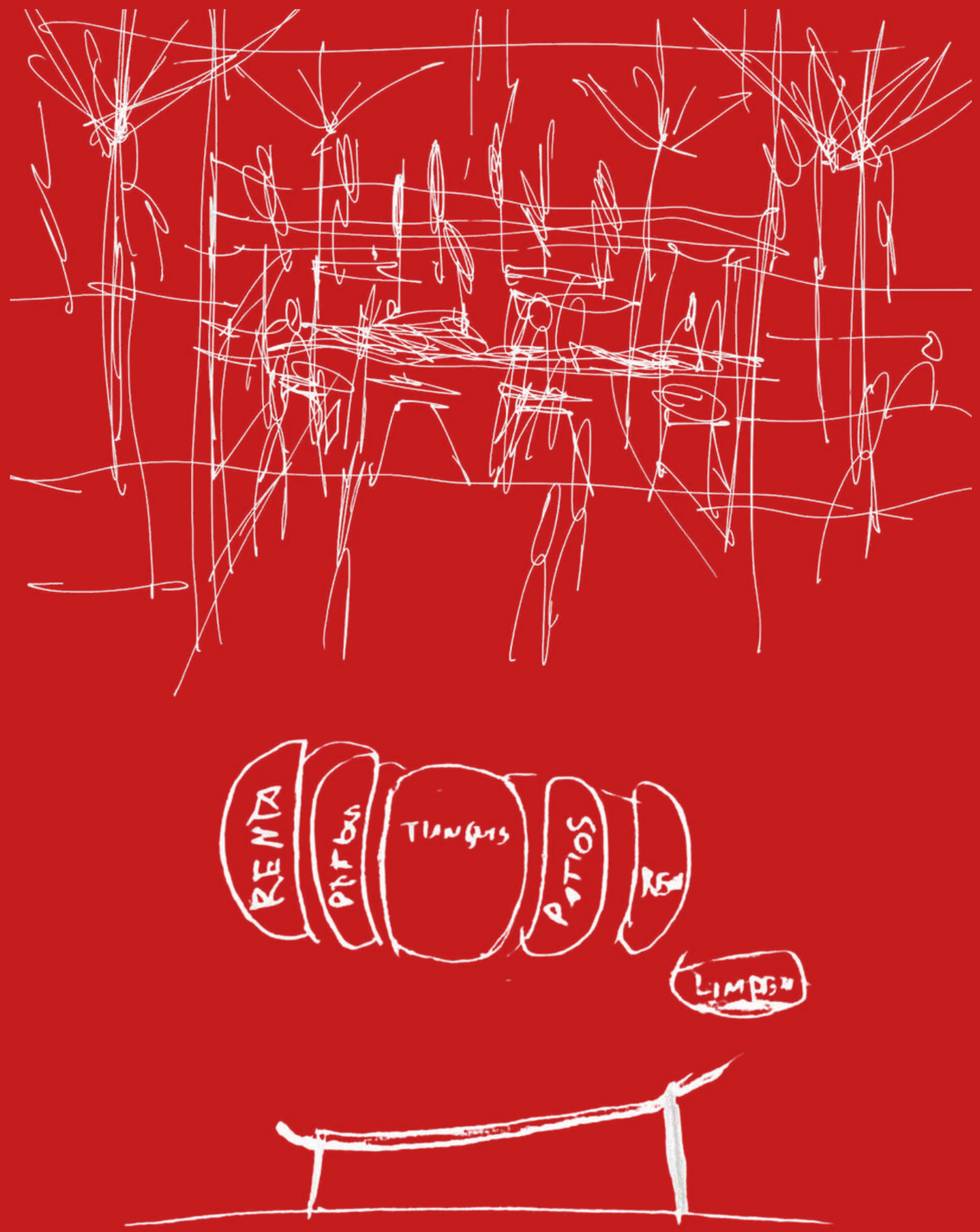




AIDIA STUDIO. (2024). Mercado Nicolás Bravo. ArchDaily. Recuperado de https://www.archdaily.com/1027718/mercado-nicolas-bravo-aidia-studio

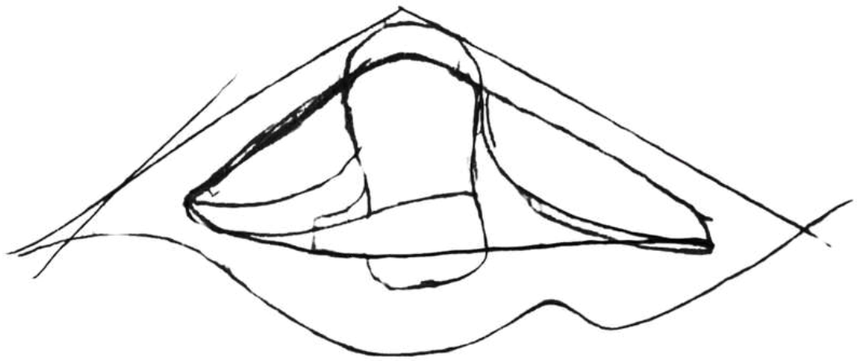
NICOLAS BRAVO MARKET / AIDIA STUDIO (2024)

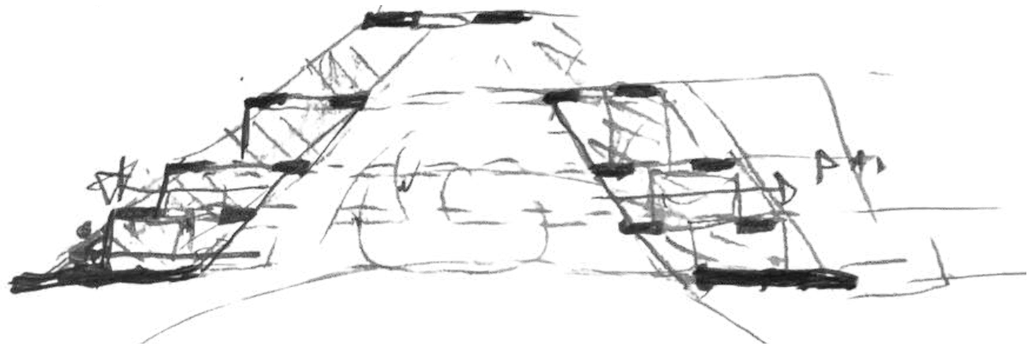
El Mercado Nicolás Bravo, diseñado por AIDIA STUDIO, es un espacio que combina arquitectura contemporánea con técnicas tradicionales para fortalecer la identidad local y conectar la comunidad con el turismo en la península de Yucatán. Su estructura se basa en un marco ligero de acero complementado con losas y parapetos de concreto pigmentado, bloques de concreto coloreados y un revestimiento de ladrillos de arcilla en techo y pavimento, asegurando durabilidad con bajo mantenimiento. Más que un mercado artesanal, **funciona como un centro comunitario para eventos culturales y talleres,** promoviendo el desarrollo social y económico de Nicolás Bravo, un municipio con menos de 5,000 habitantes.

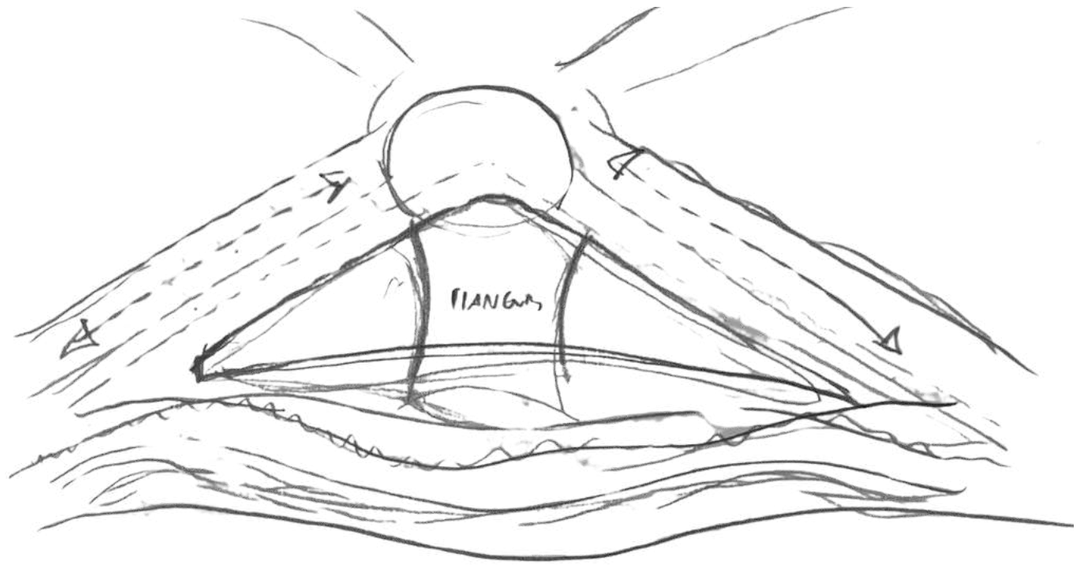


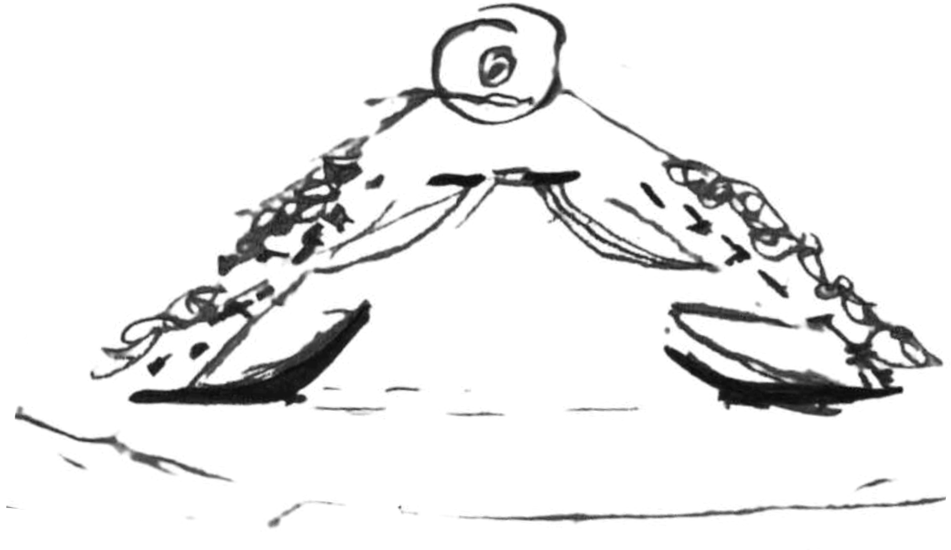
03

PROCESO CONCEPCIÓN ARQUITECTÓNICA

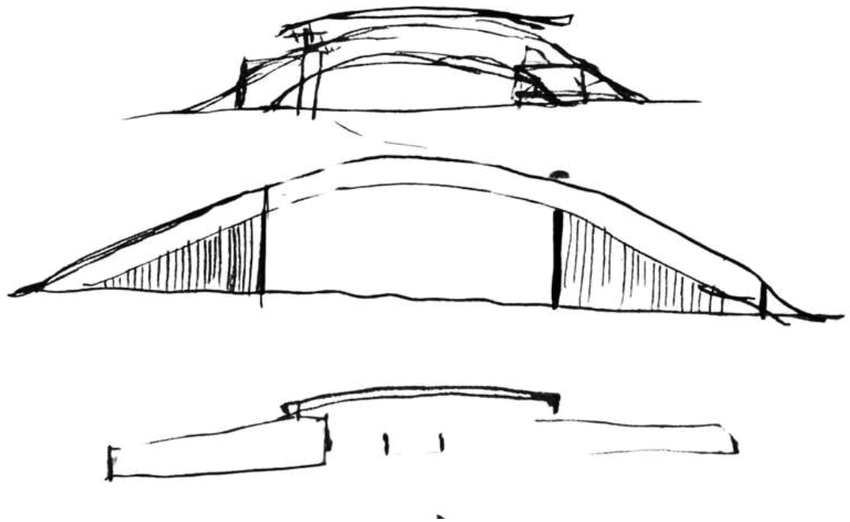




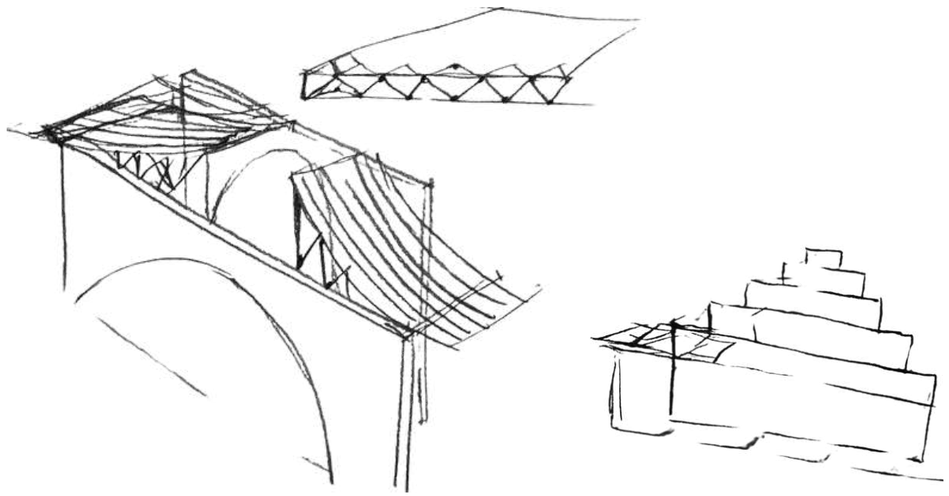




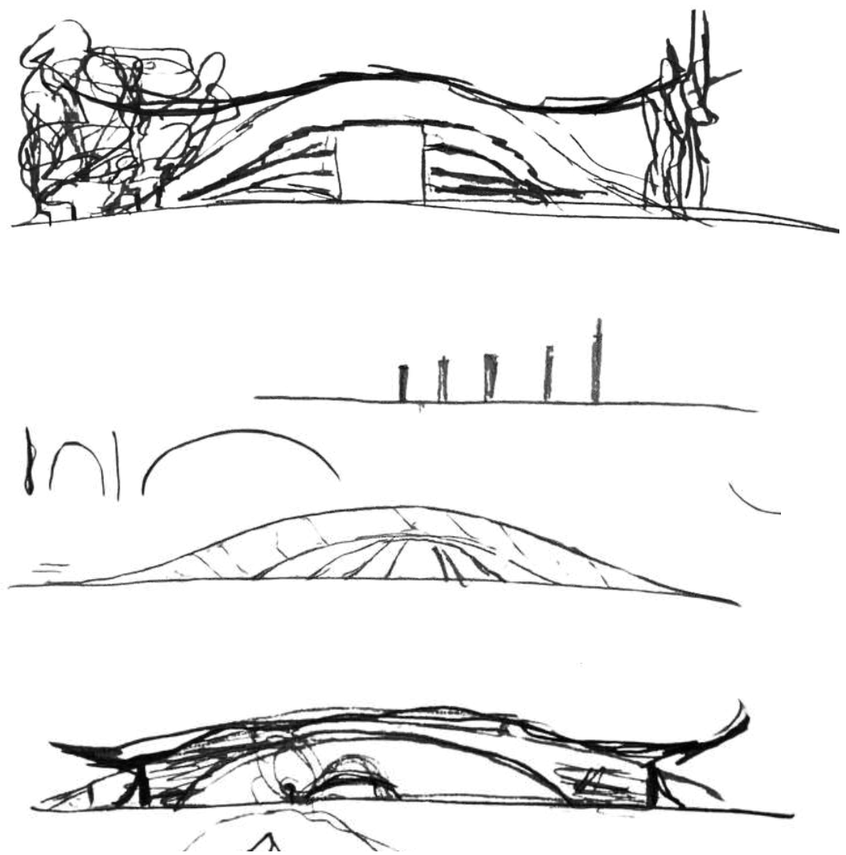
CROQUIS PLANTA ARQUITECÓNICA

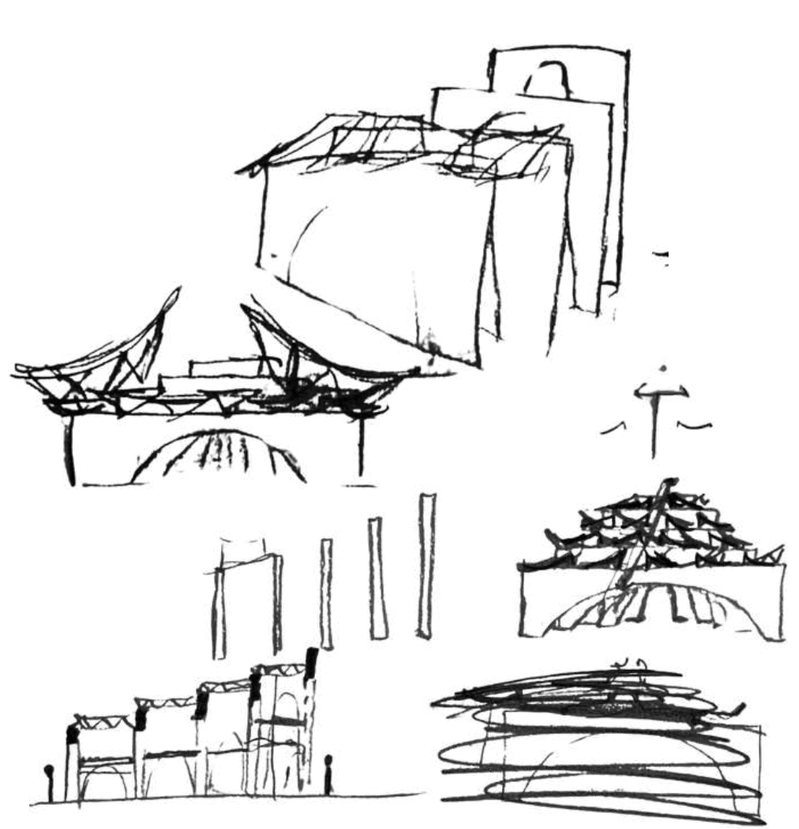


INTENCIONES DE FACHADA



VOLUMETRÍA VARIABLE





REFERENCIA **FORMA-ESTRUCTURA-FUNCIÓN**

Como caso análogo, la Fábrica Embotelladora de Bacardí, diseñada por Félix Candela en 1959, fue clave en la selección del sistema constructivo del proyecto. Su uso de cascarones delgados de concreto tipo "cascarón de huevo" permitió **cubrir grandes claros sin apoyos intermedios,** lo cual inspiró la propuesta estructural para la nave central del proyecto destinada a comercio efímero y usos múltiples. Esta solución ofrece una cobertura amplia y ligera, con una ejecución eficiente y económica. Su forma curva, además de responder estructuralmente, genera un espacio icónico, adaptable y visualmente atractivo. La repetibilidad del sistema permite un montaje ágil, ideal para proyectos con requerimientos temporales o cambiantes. La elección del sistema también responde a criterios de sostenibilidad, al reducir el uso de material y facilitar ventilación natural. Así, la obra de Candela no solo aporta una solución técnica, sino que sirve como referencia e inspiración formal y conceptual.

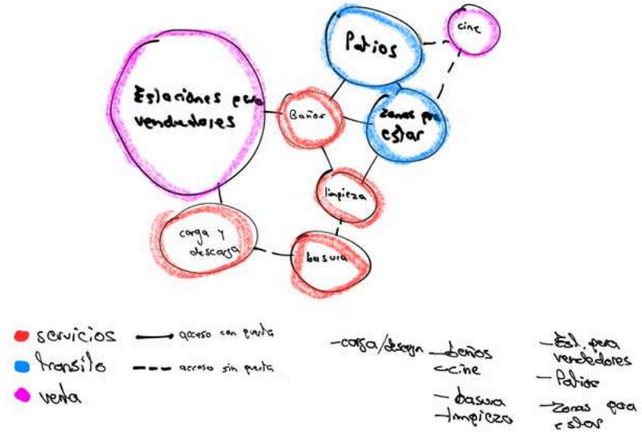
Tea Leaf Market of Zhuguanlong / THAD SUP Atelier 2024

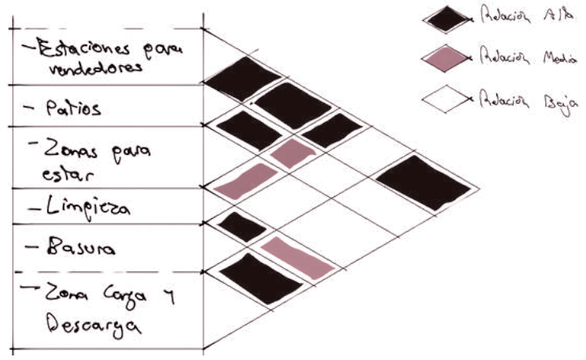
Fábrica Embotelladora de Bacardí, diseñada por Félix Candela 2024

Oceanogràfic València / Félix Candela 2003

FORMA-ESTRUCTURA-FUNCIÓN

ESQUEMAS PREELIMINARES





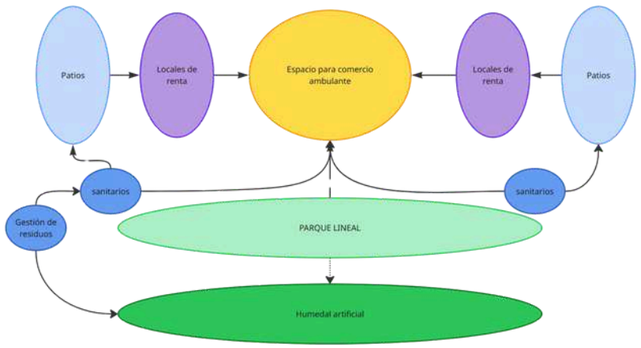


DIAGRAMA DE RELACIONES

El diagrama es un mercado con áreas bien definidas: las zonas de venta (violeta), tránsito (azul) y servicios (rojo) están organizadas para optimizar el flujo de personas y mercancías. Los servicios se ubican en la periferia, mientras que las estaciones de venta son el centro del espacio. Además, incluye un cine aislado, lo que sugiere un componente cultural. El diseño prioriza la funcionalidad y la comodidad para los usuarios.

MATRÍZ DE RELACIONES

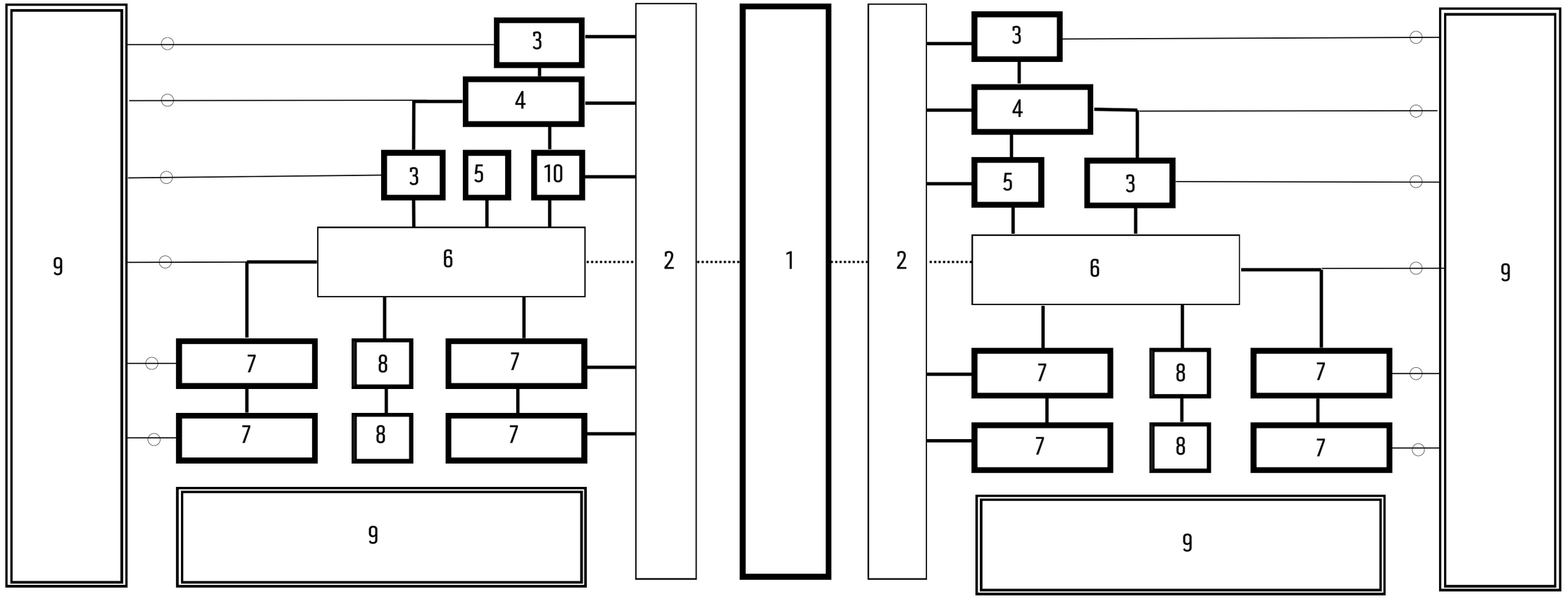
En la matriz de relaciones, las estaciones tienen una alta relación con los patios y las zonas para estar, para brindar un ecosistema dedicado al ocio. Mientras que los espacios como limpieza, basura y carga y descargas van relacionados por ser servicios para el mercado.

DIAGRAMA DE BURBUJAS

En este diagrama es más allegado a una zonificación donde proponemos los siguientes espacios: Esp. para comercio ambulante, locales de renta, patios, sanitarios, parque lineal, húmdales y gestión de residuos. El espacio para comercio ambulante es el protagonista dentro del diagrama, haciendo girar los demás espacios a conveniencia.

PROGRAMA ARQUITECTÓNICO

ESPACIO	Área Total m2
4 Locales pequeños 22-45 m2	260
4 Locales medianos 70-90 m2	315
8 Locales Grandes 150-240 m2	1390
Plaza central de comercio eventual	1350
Sanitarios	140
Cuarto de Máquinas	50
Circulaciones	340
Áreas verdes	2,200



Espacios Fisionómicos

Espacios Complementarios

Espacios Distribuitivos

Relación con puerta

Relación sin puerta

Relación visual

1. Comercio Efímero
2. Vestibulo Central
3. Local Chico
4. Local Mediano
5. Núcelo Sanitarios
6. Vestibulo Meridional
7. Local Grande
8. Cuarto de Máquinas
9. Áreas Verdes
10. Administración

DIAGRAMA DE RELACIONES

04

DISEÑO PARAMÉTRICO

DISEÑO PARAMÉTRICO

El diseño paramétrico en arquitectura sirve para explorar múltiples soluciones formales y funcionales **mediante algoritmos que controlan geometrías variables.** Permite optimizar estructuras, adaptar diseños al clima o al sitio, automatizar tareas repetitivas y g**enerar formas complejas con precisión,** mejorando tanto la eficiencia constructiva como la calidad del diseño final.

Exploración formal rápida
Permite probar muchas variantes de forma en poco tiempo, acelerando la toma de decisiones en etapas conceptuales.

Optimización
Ajusta automáticamente geometría, estructura o ventilación para mejorar el desempeño térmico, estructural o funcional del edificio.

Adaptabilidad
El diseño responde fácilmente a cambios del contexto, como dimensiones del terreno, normativas o necesidades del cliente.

Precisión geométrica
Genera formas complejas con alta exactitud, facilitando su fabricación con tecnologías CNC o impresión 3D.

Automatización
Reduce tareas manuales repetitivas, como distribuir elementos, generando resultados coherentes y consistentes con menos esfuerzo.

Actualización instantánea
Modificando un valor numérico en cada iteración todo el modelo se ajusta automáticamente, evitando rehacer dibujos o modelos desde cero.

Interoperabilidad con BIM
Se integra con flujos BIM, permitiendo un diseño más coordinado, con información precisa desde el inicio del proyecto.

Eficiencia constructiva
Mejora la construcción al generar geometrías que pueden prefabricarse, reduciendo desperdicio, tiempo y costos en obra.

Innovación estética
Crea lenguajes arquitectónicos nuevos y expresivos, difíciles de lograr con herramientas tradicionales de dibujo o modelado.

PROGRAMACIÓN VISUAL

En Dynamo, el diseño paramétrico se construye mediante programación visual, conectando nodos que representan operaciones geométricas, reglas lógicas y relaciones matemáticas. A partir de **valores numéricos o condicionales, se generan puntos, líneas, superficies y volúmenes** directamente dentro del entorno de Revit.

Cada nodo recibe y transforma datos: por ejemplo, la longitud de un módulo, la distancia entre elementos o la orientación solar. Con estos datos, Dynamo puede colocar elementos arquitectónicos, modificar familias, distribuir componentes y **actualizar el modelo automáticamente** cuando se cambian los parámetros.

Esto permite un diseño más flexible, eficiente y coherente con el contexto y las necesidades del proyecto, manteniendo siempre una **relación directa con el modelo BIM en Revit. Permite generar iteraciones de forma ágil.**

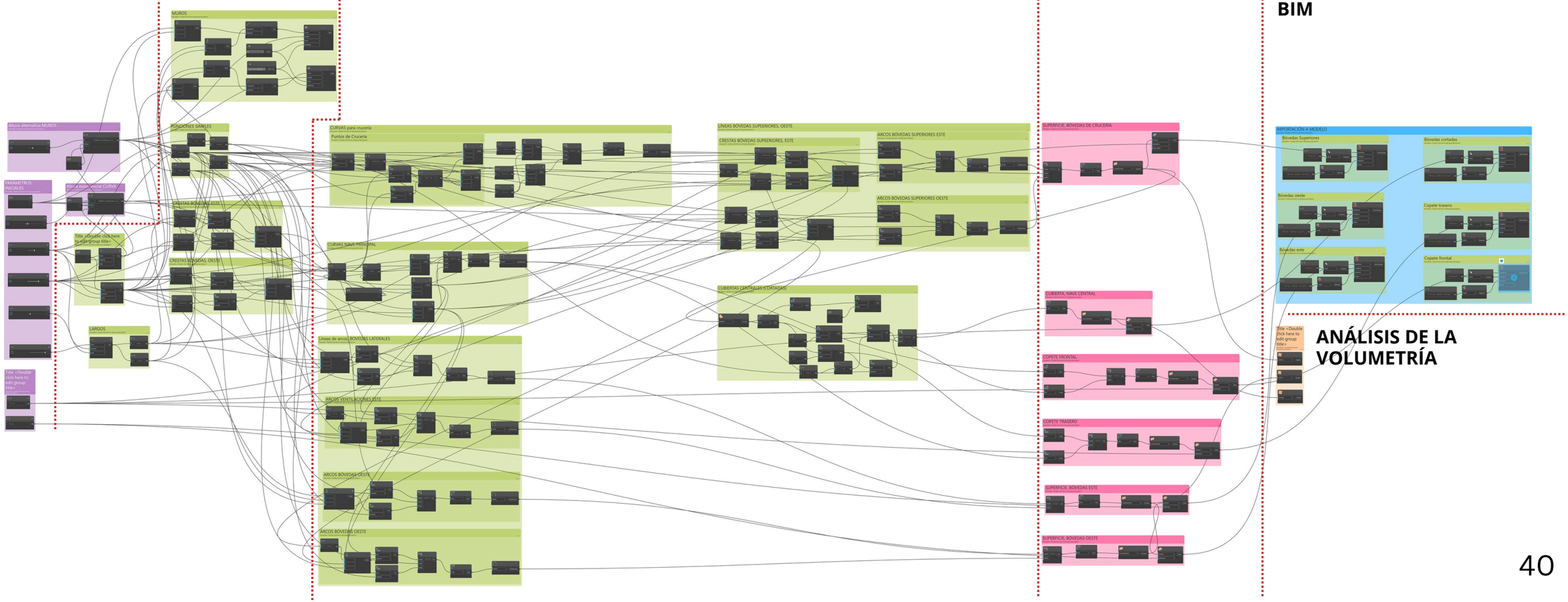
VARIABLES PARAMÉTRICAS

FUNCIONES Y ALGORITMOS

UBICACIÓN DE PUNTOS Y LÍNEAS BASE EN EL ESPACIO

GENERACIÓN DE VOLÚMENES DEFINIDOS

IMPORTACIÓN DE VOLÚMENES DE INFORMACIÓN AL MODELO BIM



ANÁLISIS DE LA VOLUMETRÍA

ITERACIÓN

PARÁMETROS REQUERIDOS

- **altura de los muros**
- **ancho de la nave central**
- **altura inicial de la nave central**
- **cantidad de módulos**
- **separación entre los módulos**
- **variación de apertura de la huella del edificio**
- **largo inicial del edificio**
- **espesor de las cubiertas**
- **función de variación de la elevación**

DISEÑO A CONCEBIR

TRANSCRIPCIÓN ALGORÍRMICA

sembrado de puntos en el espacio

definición de líneas eje

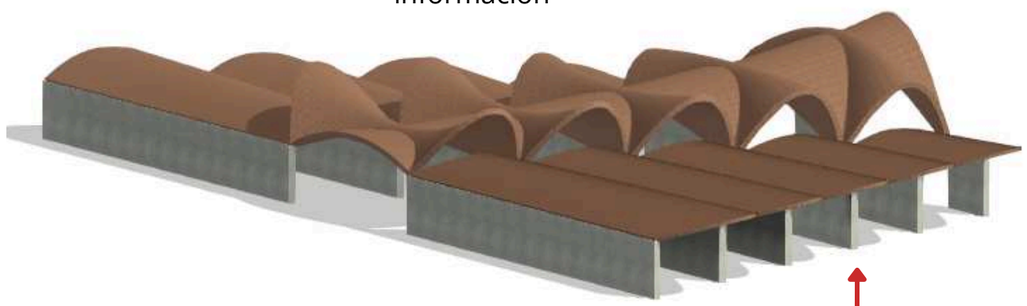
generación de superficies

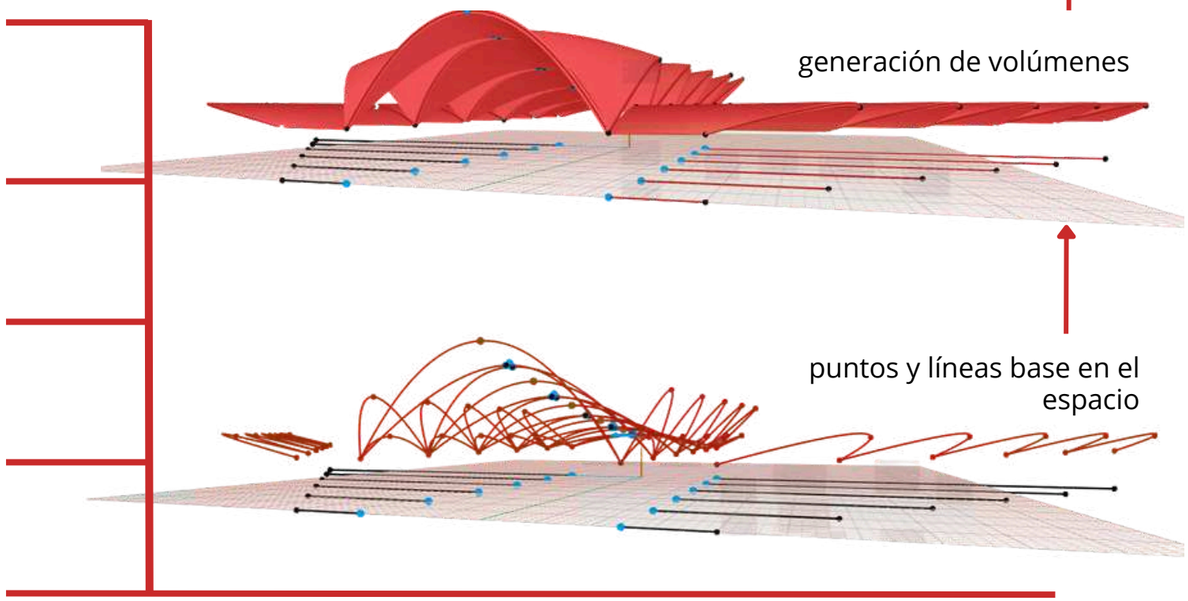
generación de volúmenes

importación de elementos de información

MODELO PARAMÉTRICO

importación de elementos de información



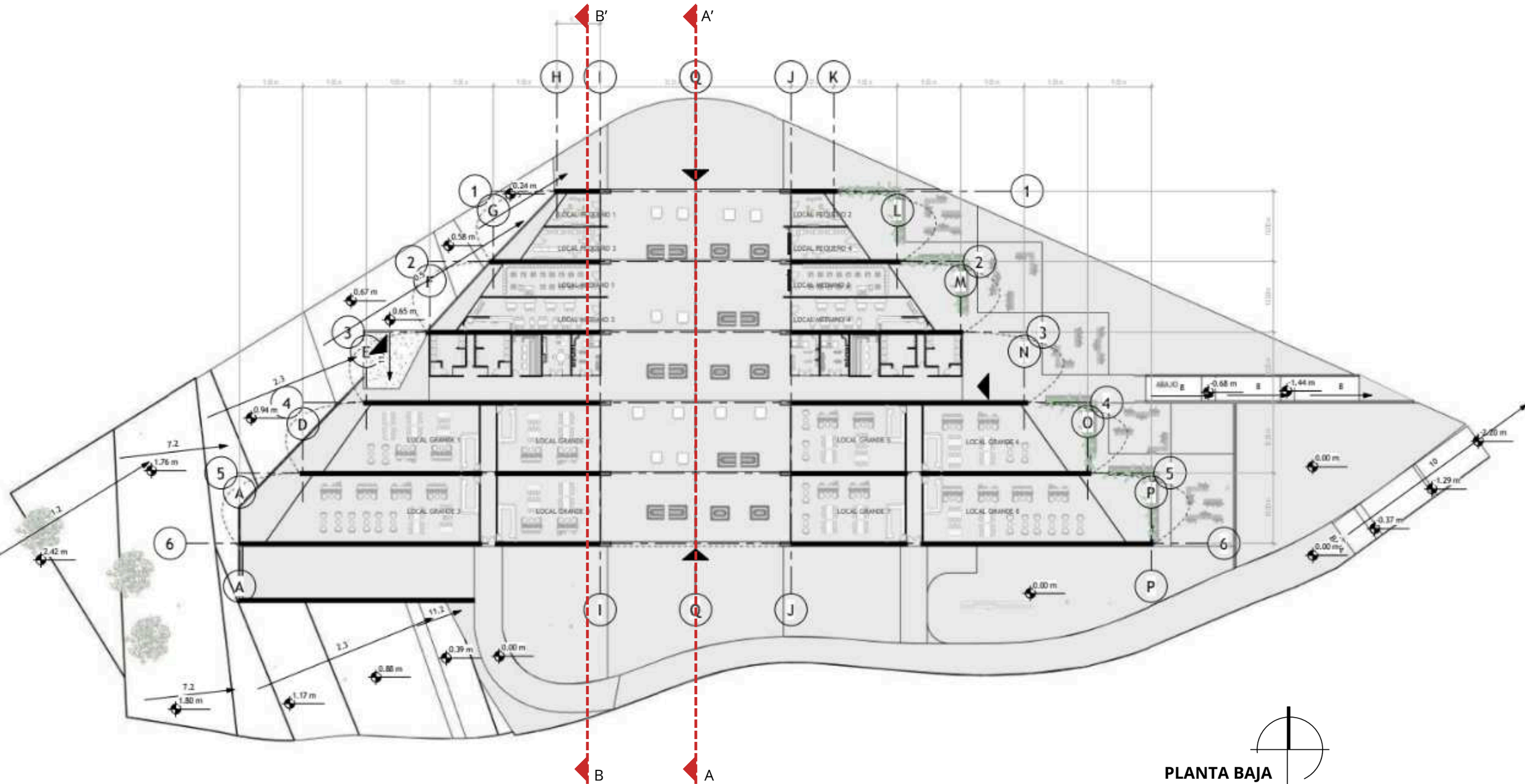


05

PROYECTO ARQUITECTÓNICO
MERCADO MÉXICO NUEVO

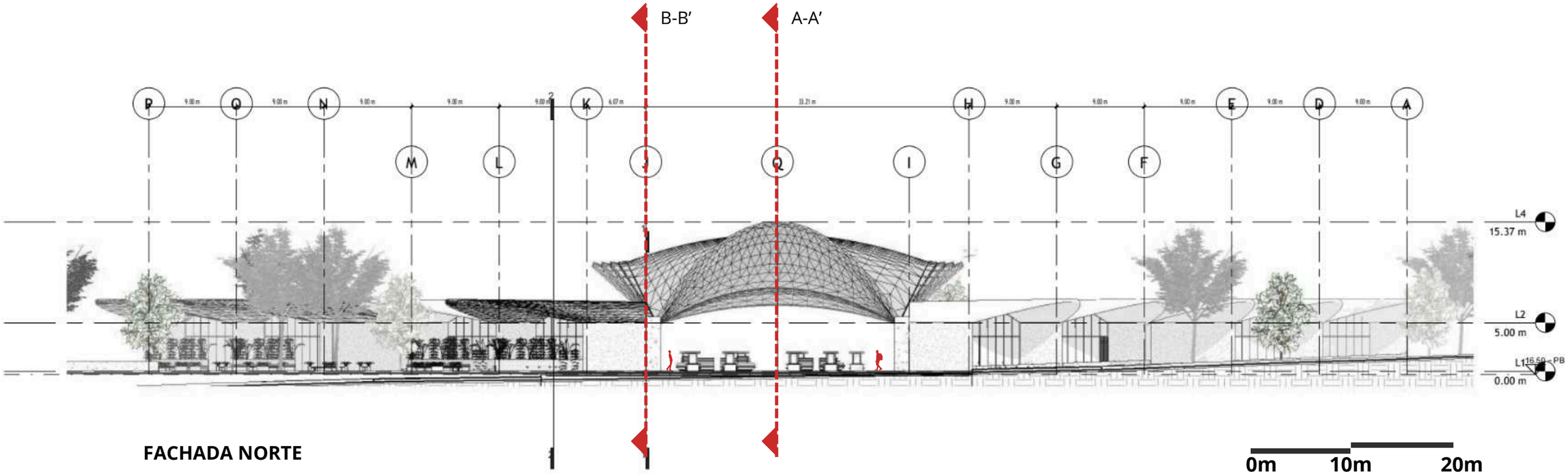
PLANTA DE CONJUNTO

0m 10m 20m

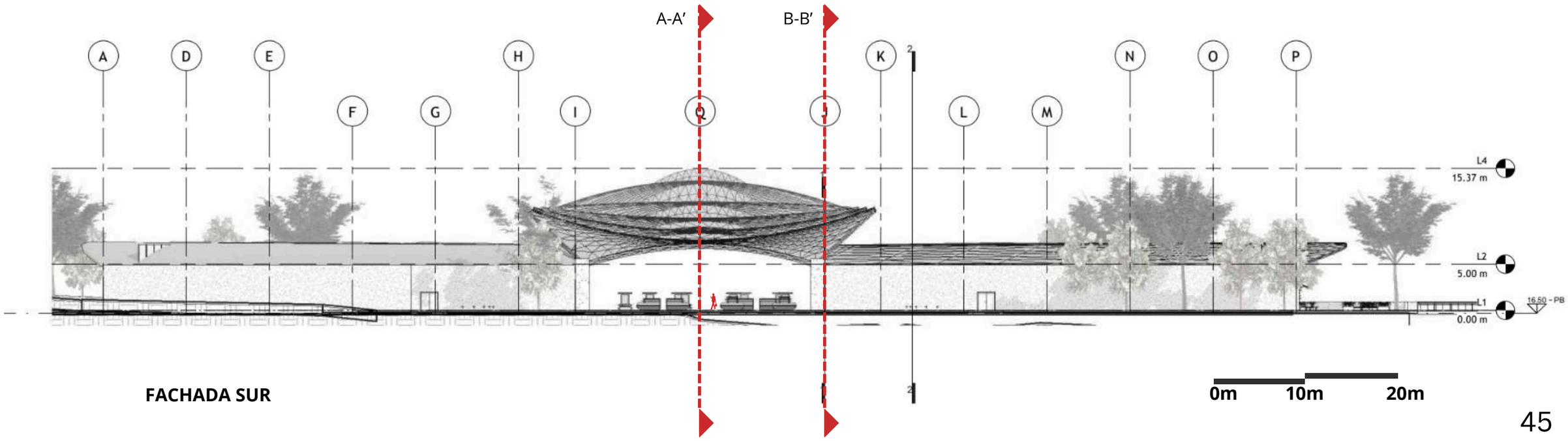


PLANTA BAJA

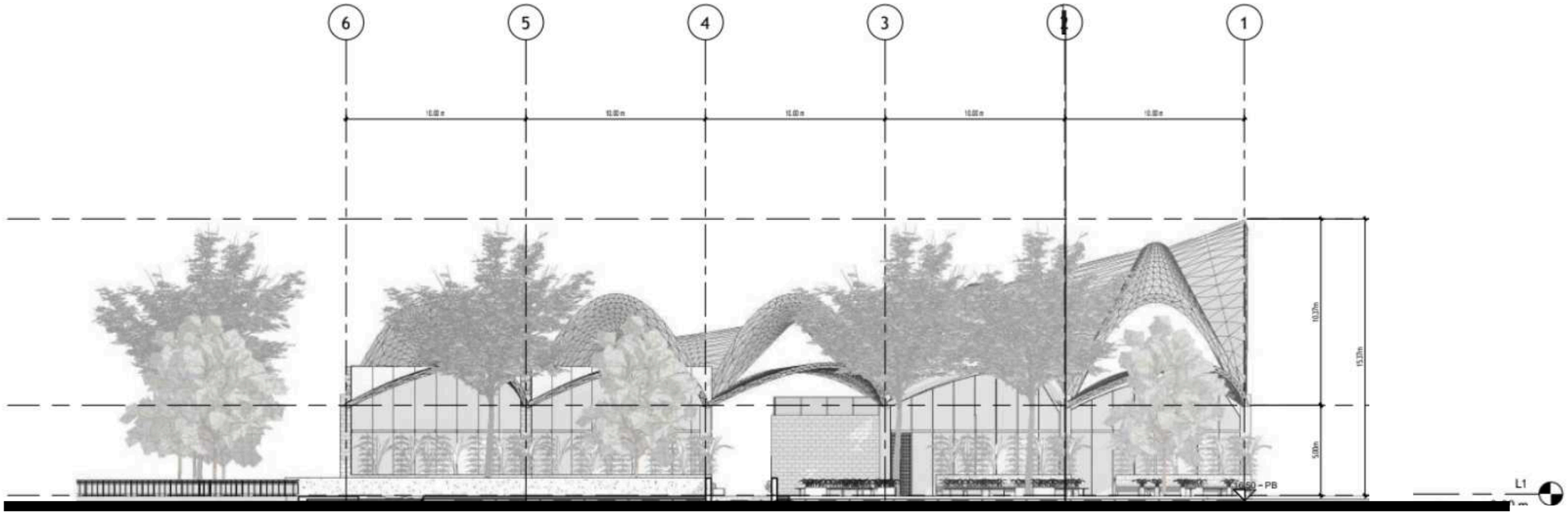
0m 10m 20m



FACHADA NORTE

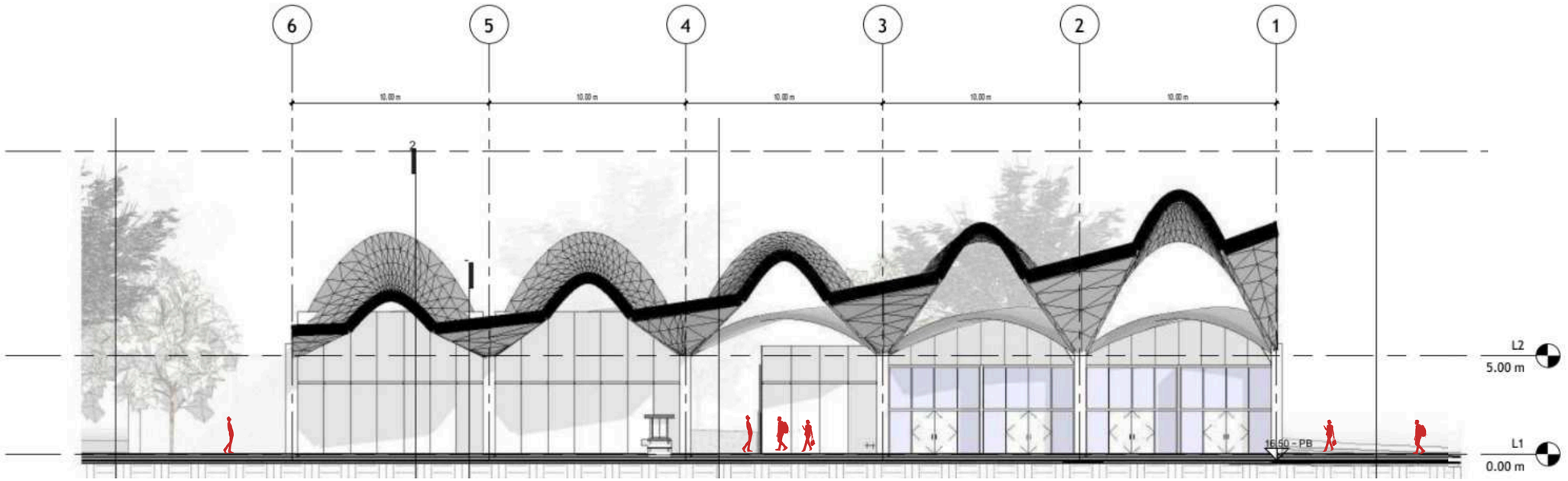


FACHADA SUR

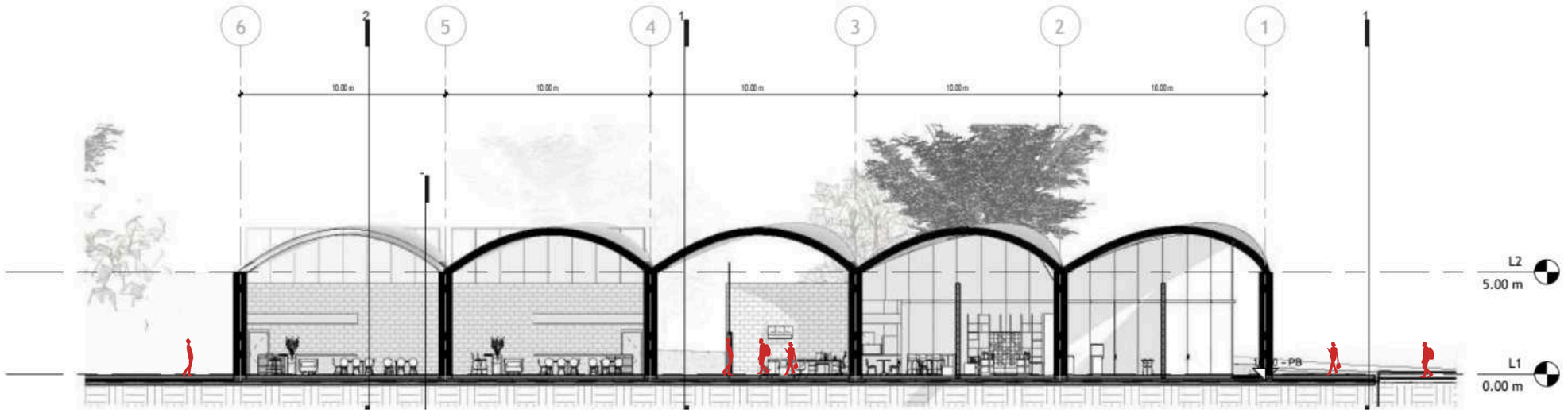


FACAHDA ESTE

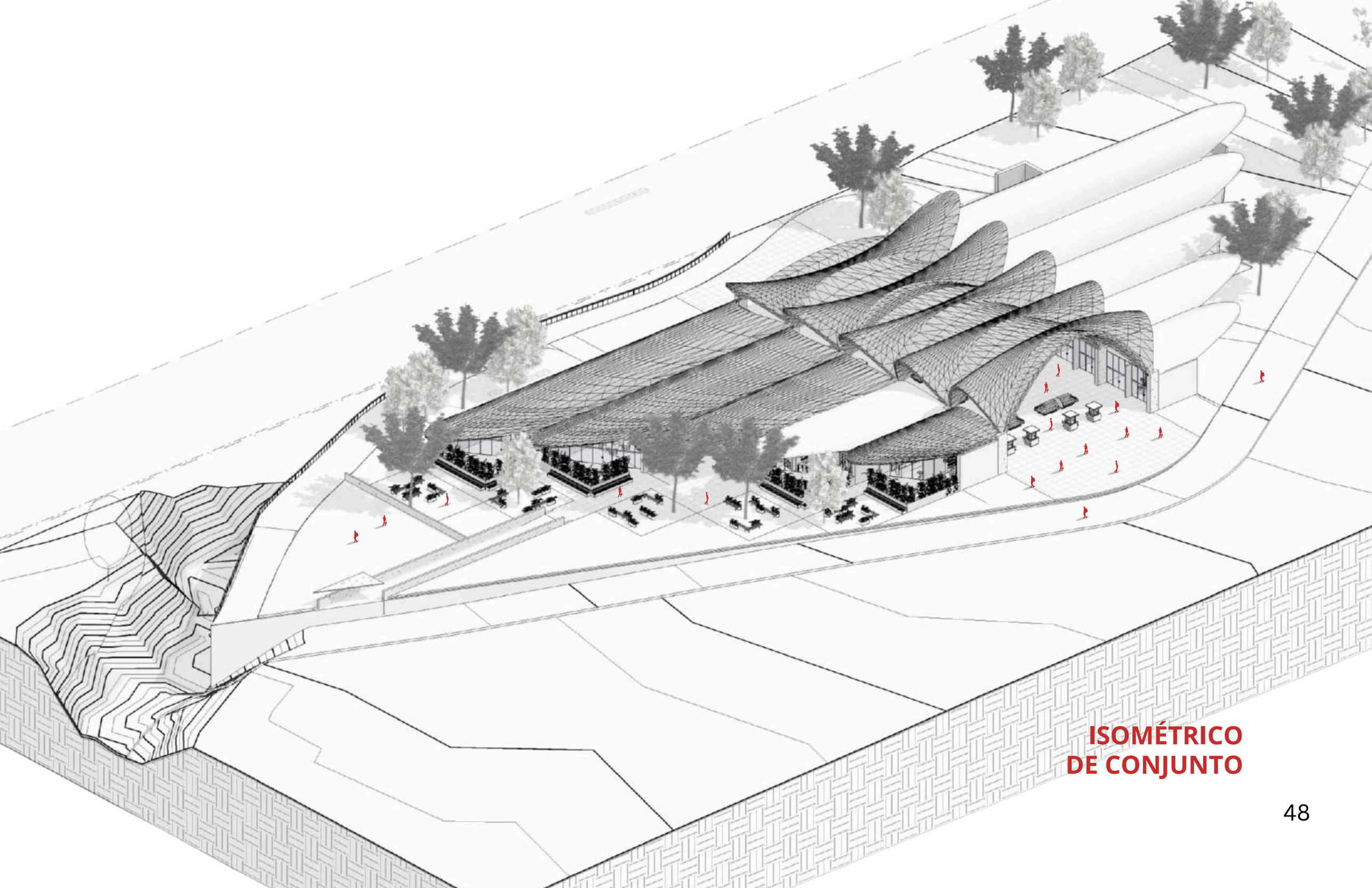
0m 5m 10m



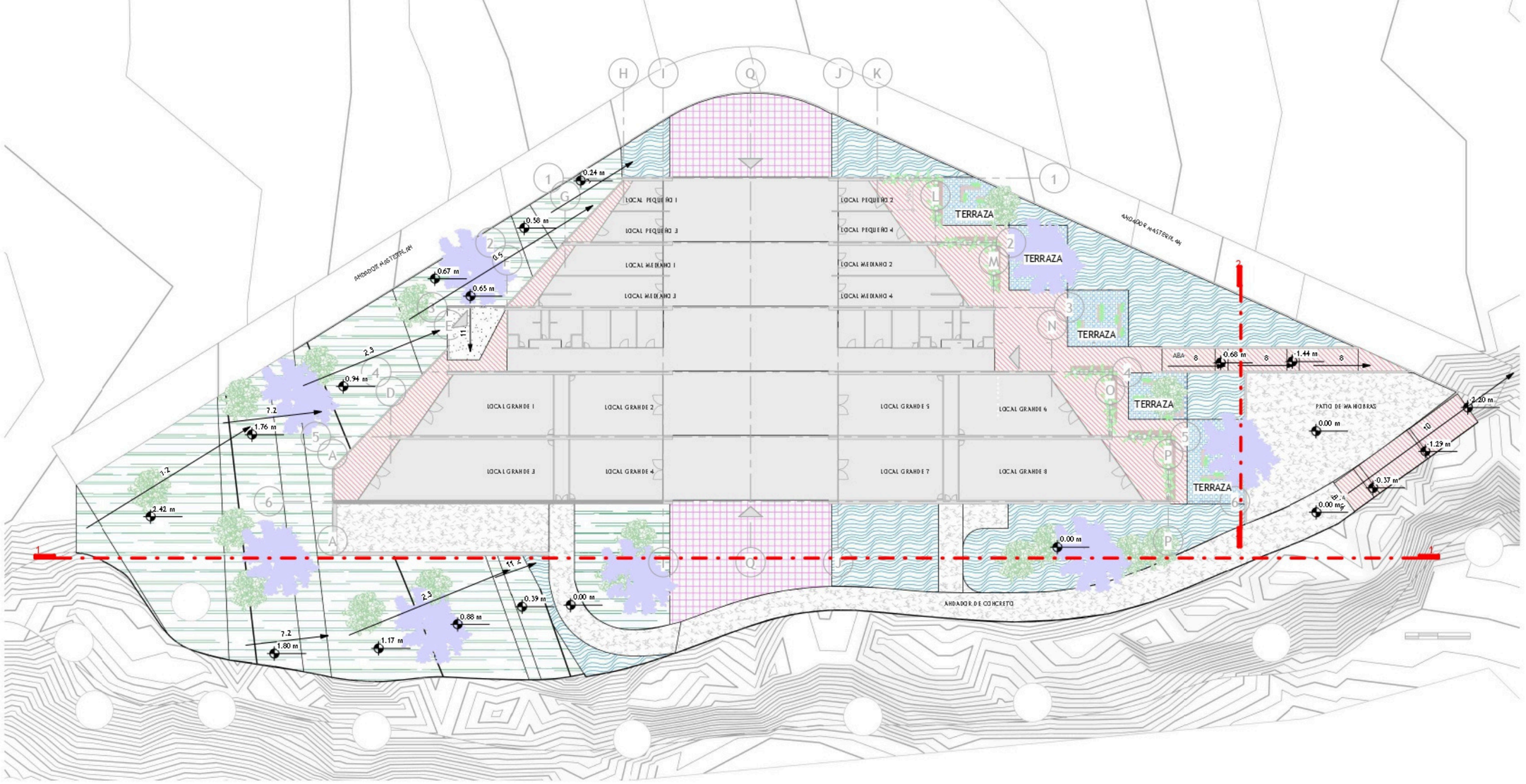
CORTE A-A'



CORTE B-B'



ISOMÉTRICO DE CONJUNTO



Plantación aleatoria de Lavanda (lAVANDULA SPP) / MIlenrama Amarilla (Achilea filipendula) / Salvia ornamental (salvia nemorosa) / Hierba de San Juan rastrera o Hypericum calycinum

Pasto San Agustín (Stenotaphrum secundatum)

Concreto Aparente

Concreto Aparente (escobillado)

Piso de loseta de baro

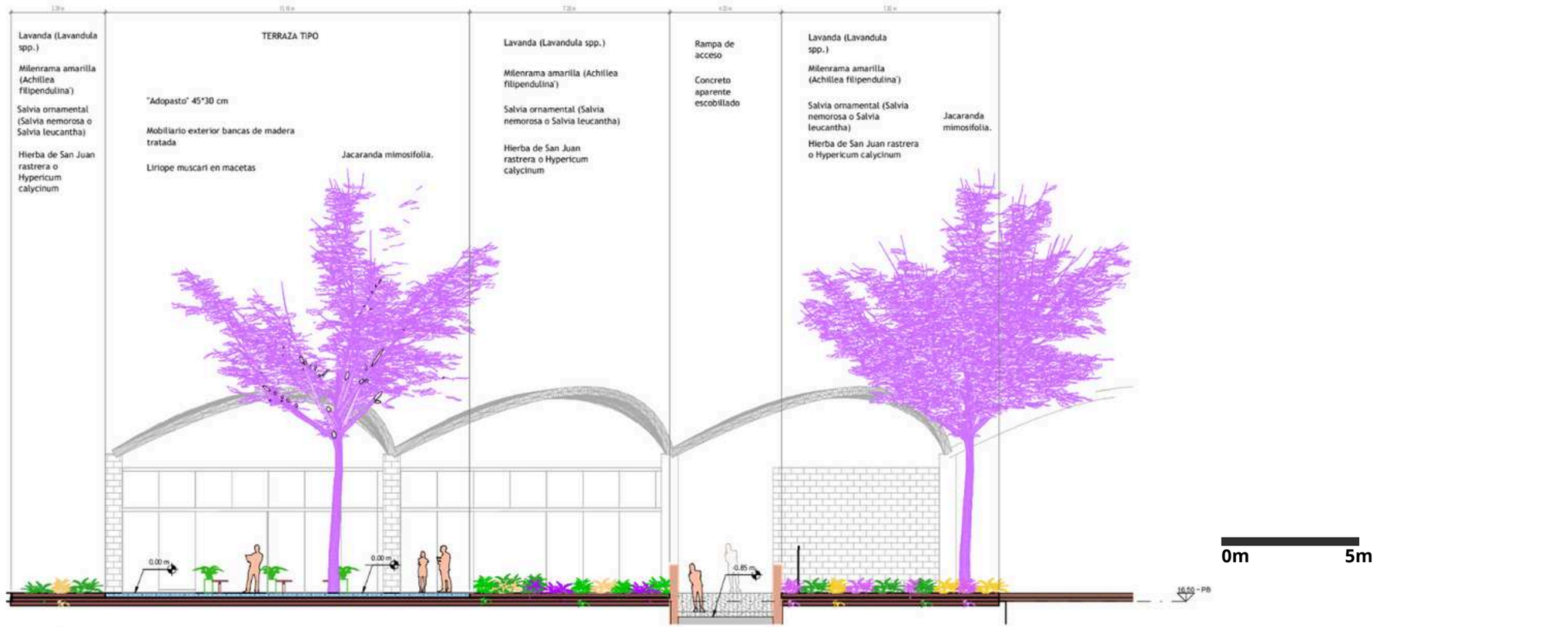
Fraxinus uhdei (Fresno mexicano)

Jacaranda mimosifolia

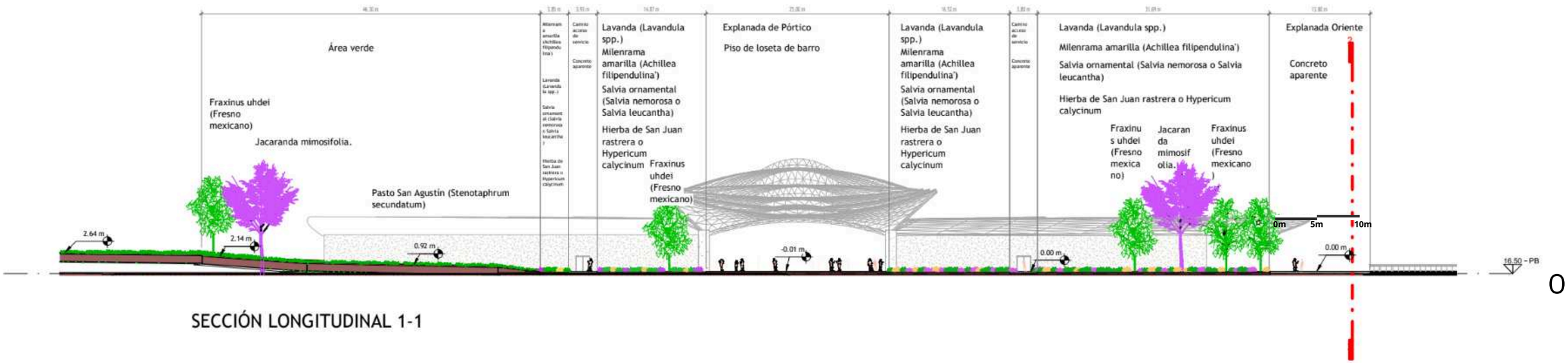
Lirope Muscari en macetas

PLANTA DE EXTERIORES

0m 10m 20m

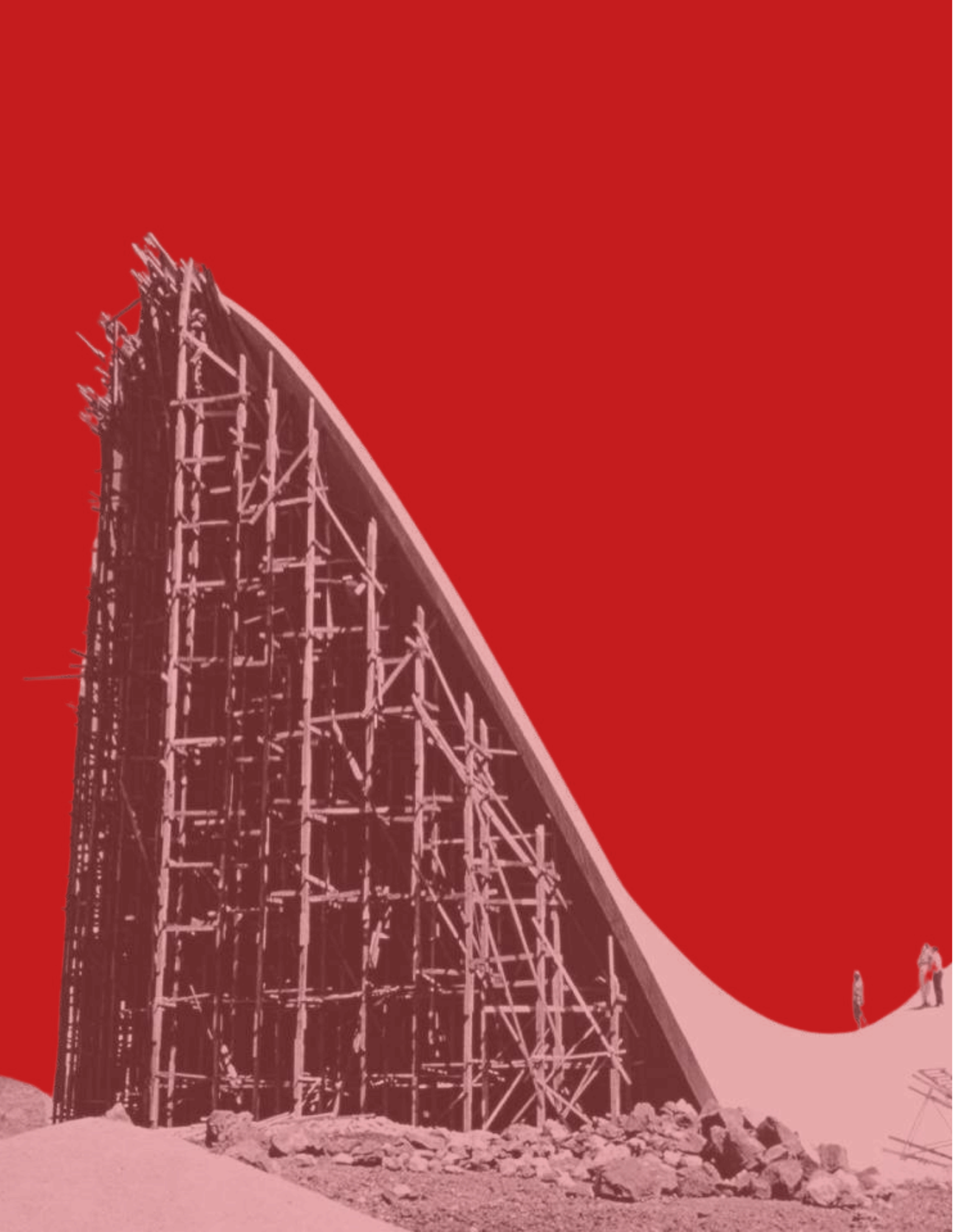


SECCIÓN TRANSVERSAL 2-2



SECCIÓN LONGITUDINAL 1-1

O



06

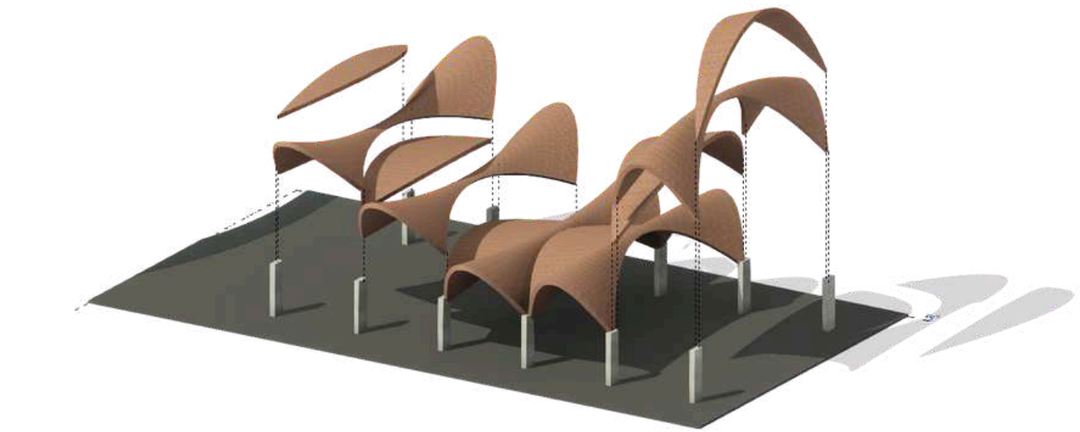
INGENIERÍAS DEL PROYECTO

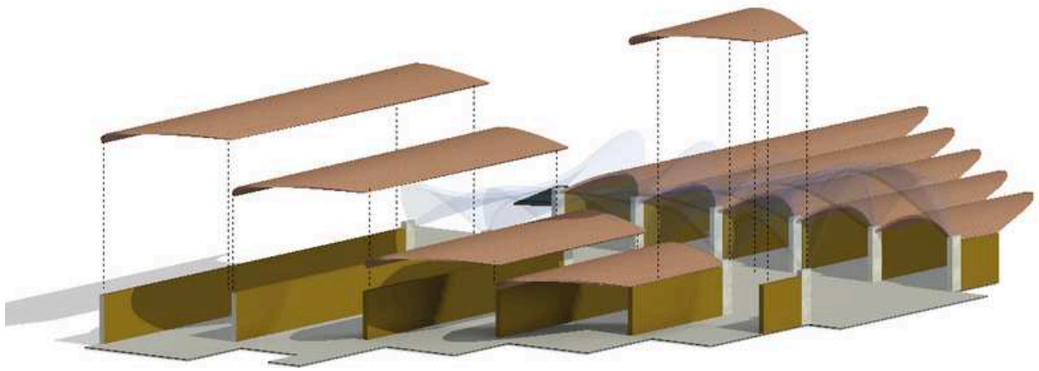
SISTEMA CONSTRUCTIVO

1.- Las bóvedas permiten una óptima distribución de cargas por geometría en **claros amplios.** Minimiza esfuerzos de flexión y maximiza esfuerzos de compresión.

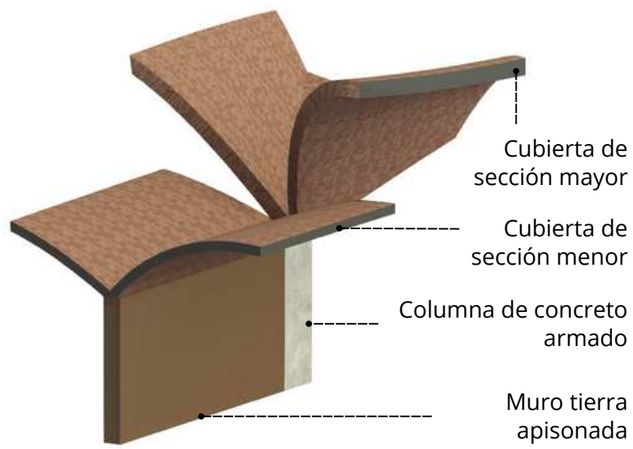
2.- Nave central, sistema de bóvedas de crucería con superficies “hypar” apoyadas sobre columnas de concreto armado

3.- Bóvedas laterales apoyadas sobre muros de tierra apisonada





SECCIÓN DE CUBIERTA



PREDIMENSIONAMIENTO ESTRUCTURAL

SECCIÓN MAYOR (NAVE PRINCIPAL)

Bajada de cargas factorizada
1153.5 kg/m²

Área tributaria sobre columna
200.23m²

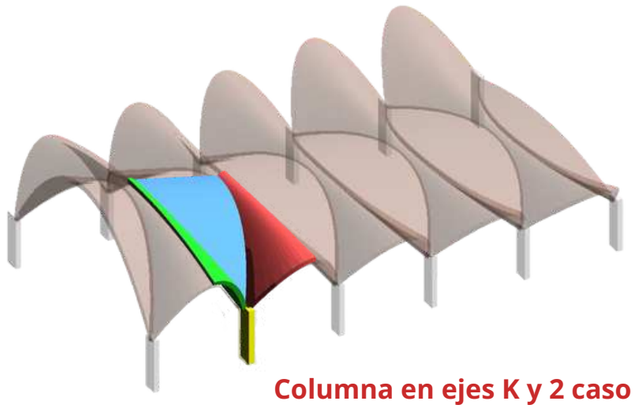
Carga total sobre columna
230,965.3 kg

Sección Mínima de columna f'c250
1,539.77cm²

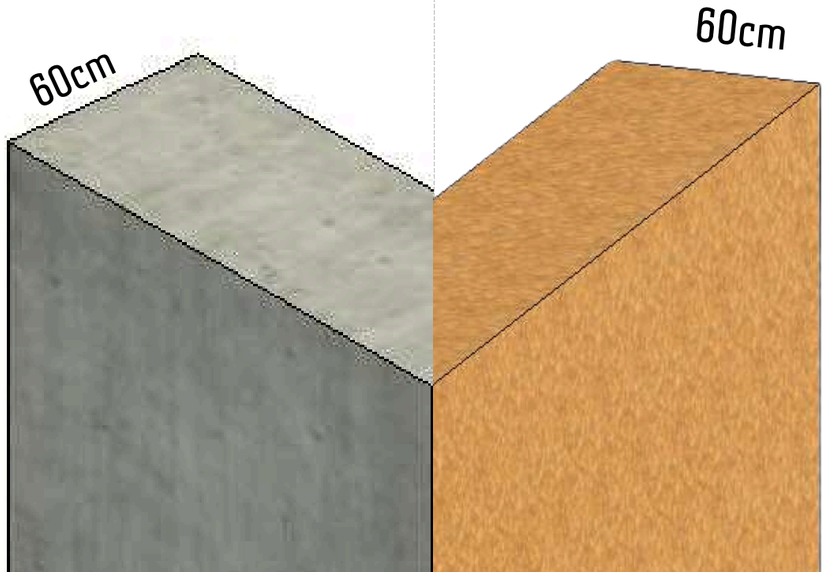
Ladrillo de barro recocido 2cm
Mortero hidrófugo 2cm

Concreto armado f´c 250
25cm

Mortero adhesivo 2cm
Ladrillo de barro recocido 2cm



Columna en ejes K y 2 caso crítico



Ancho 60cm
Largo mínimo calculado
25.66cm

Largo por estabilidad ante deflexión 150cm

Ancho mínimo calculado por cada metro lineal
38.53cm

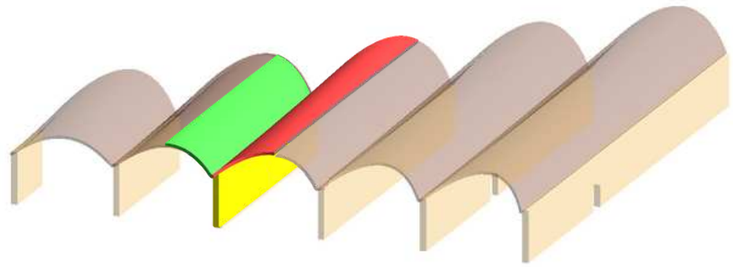
Ancho por estabilidad y diseño 60cm

Ladrillo de barro recocido 2cm
Mortero hidrófugo 2cm

Concreto armado f´c 300
10cm

Mortero adhesivo 2cm

Ladrillo de barro recocido 2cm



Muro en eje 3 caso crítico

SECCIÓN MENOR (BÓVEDAS LATERALES)

Bajada de cargas factorizada
613.50 kg/m²

Área tributaria sobre metro lineal de muro
15.07m²

Carga total sobre metro lineal de muro
9,247.49 kg

Sección Mínima de metro lineal de muro f'c 4
3,853.12cm²

CRITERIO HIDRÁULICO

Tomando en cuenta que tendremos 4000 Visitantes x Día

- *Consumo Promedio por Visitante en BAÑOS es de 8 a 12 LTS / DÍA (Promedio de 10 LTS)*

- *4000* ***Visitantes*** *X 10 LTS / DÍA =* ***40000 LTS / DÍA***

- *Consumo de RESTAURANTES promedio es de 800 LTS / DÍA*

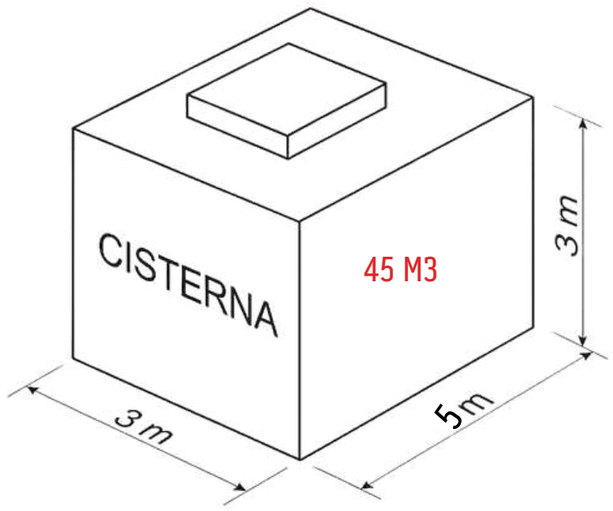
- 4 **Restaurantes** x 800 LTS / DÍA = **3200 LTS / DÍA**

Sumando los consumos de Restaurantes y de Baños (40000 LTS / DÍA + 3200 LTS / DÍA) nos da un **TOTAL** de **43200 LTS / DÍA**

- Agregamos 2 días de Autonomía o Reserva

- **43200 LTS / DÍA x 2 DÍAS E RESERVA = 86400 LTS = 86.4 M3**

Esto indica que necesitaremos **DOS** Cisternas de **45 M3 C / U**



CRITERIO SANITARIO

Sanitario 2% de pendiente

AGUAS GRISES

#	*Mueble*	*Unidades Mueble (UD)*	
12	Lavabos	1	12
10	Fregaderos	3	30
			42

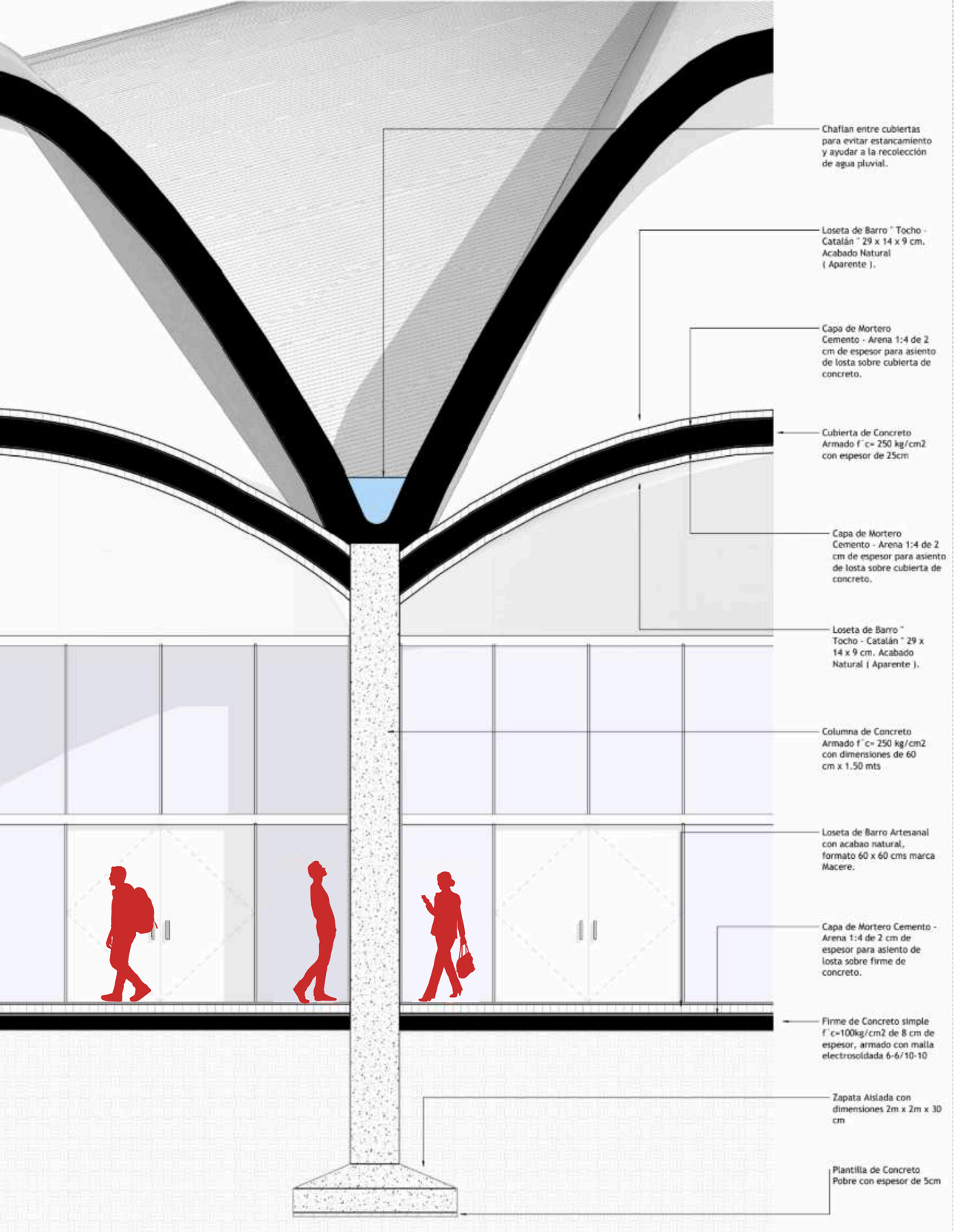
AGUAS NERGRAS

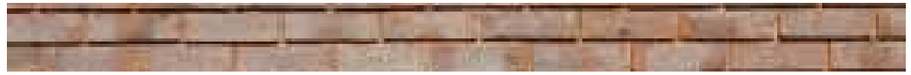
#	*Mueble*	*Unidades Mueble (UD)*	
24	Lavabos	4	96
6	Fregaderos	2	12
			108

TABLA 26
DIÁMETRO DE COLECTORES PARA AGUAS RESIDUALES Y PARA AGUAS PLUVIALES

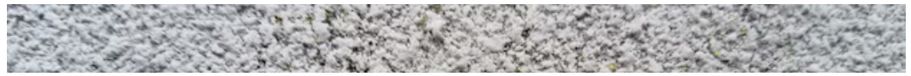
DIÁMETRO DEL COLECTOR		SÓLO PARA COLECTORES AGUAS RESIDUALES — NÚMERO MÁXIMO DE UNIDADES DE DESCARGA — PENDIENTE			SÓLO PARA COLECTORES AGUAS PLUVIALES — MÁXIMA ÁREA DE CAPTACIÓN – m² — PENDIENTE		
mm	PULG	1%	2%	4%	1%	2%	4%
32	1 ¼	1	1	1	8	12	17
38	1 ½	2	2	3	3	20	27
50	2	7	9	12	28	41	58
63	2 ½	17	21	27	50	74	102
75	3	27	36	48	80	116	163
100	4	114	150	210	173	246	352
125	5	270	370	540	307	437	618
150	6	510	720	1050	488	697	995
200	8	1290	1860	2640	1023	1488	2065
250	10	2520	3600	5250	1814	2557	3720
300	12	4390	6300	9300	3022	4230	6090

Nota: Esta tabla toma en cuenta, en los valores mostrados, la simultaneidad de uso en función del número de unidades de descarga (o sea, del número de muebles).

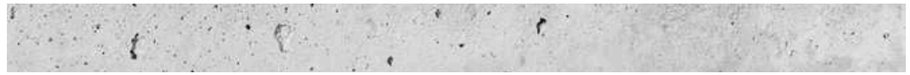




Loseta de Barro "Tocho Catalán" 29 x 14 x 9 cm. Acabado Natural (Aparente)

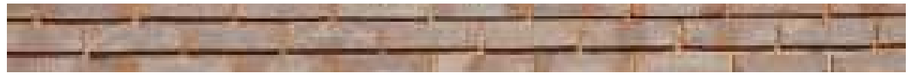


Capa de Mortero Cemento – Arena 1:4 de 2 cm de Espesor

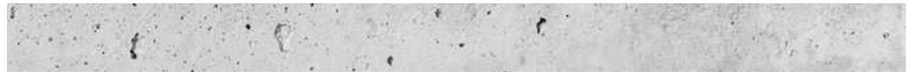


Cubierta de Concreto Armado f'c = 250 kg/cm2 con espesor de 25 cm

Capa de Mortero Cemento – Arena 1:4 de 2 cm de Espesor



Loseta de Barro "Tocho Catalán" 29 x 14 x 9 cm. Acabado Natural (Aparente)



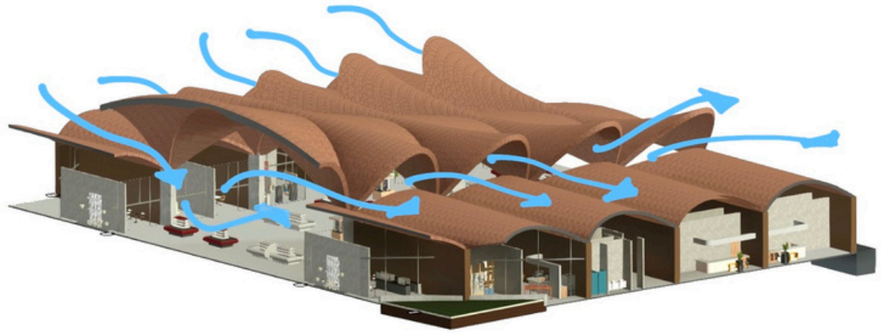
Columna de Concreto Armado f'c=250 kg/cm2 con dimensiones de 60 x 150 cm

Loseta de Barro Artesanal con Acabado Natural de formato 60 x 60 cm

ESTRATEGÍAS SOSTENIBLES

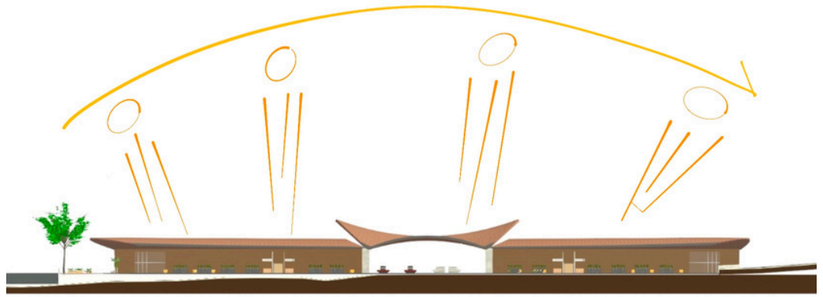
Ventilación cruzada en cubierta

Se genera una corriente natural de aire aprovechando aberturas en puntos opuestos de la cubierta (como lucernarios o tragaluces ventilados). Esto permite que el aire caliente ascienda y salga, mientras entra aire fresco por otras aberturas, mejorando la ventilación pasiva y el confort térmico.



Control solar con luz indirecta

Se orientan ventanas o aperturas para evitar la entrada directa del sol, usando elementos como celosías, lamas o muros reflectantes. Esto permite iluminación natural difusa (luz indirecta), reduciendo el sobrecalentamiento y mejorando la calidad visual interior.



Volado para sombra

Son aleros o salientes horizontales que protegen fachadas y ventanas del sol alto, especialmente en verano. Esto reduce la ganancia de calor solar directa, mejorando la eficiencia térmica del edificio sin bloquear la ventilación o la vista.

Materiales vernáculos para muros

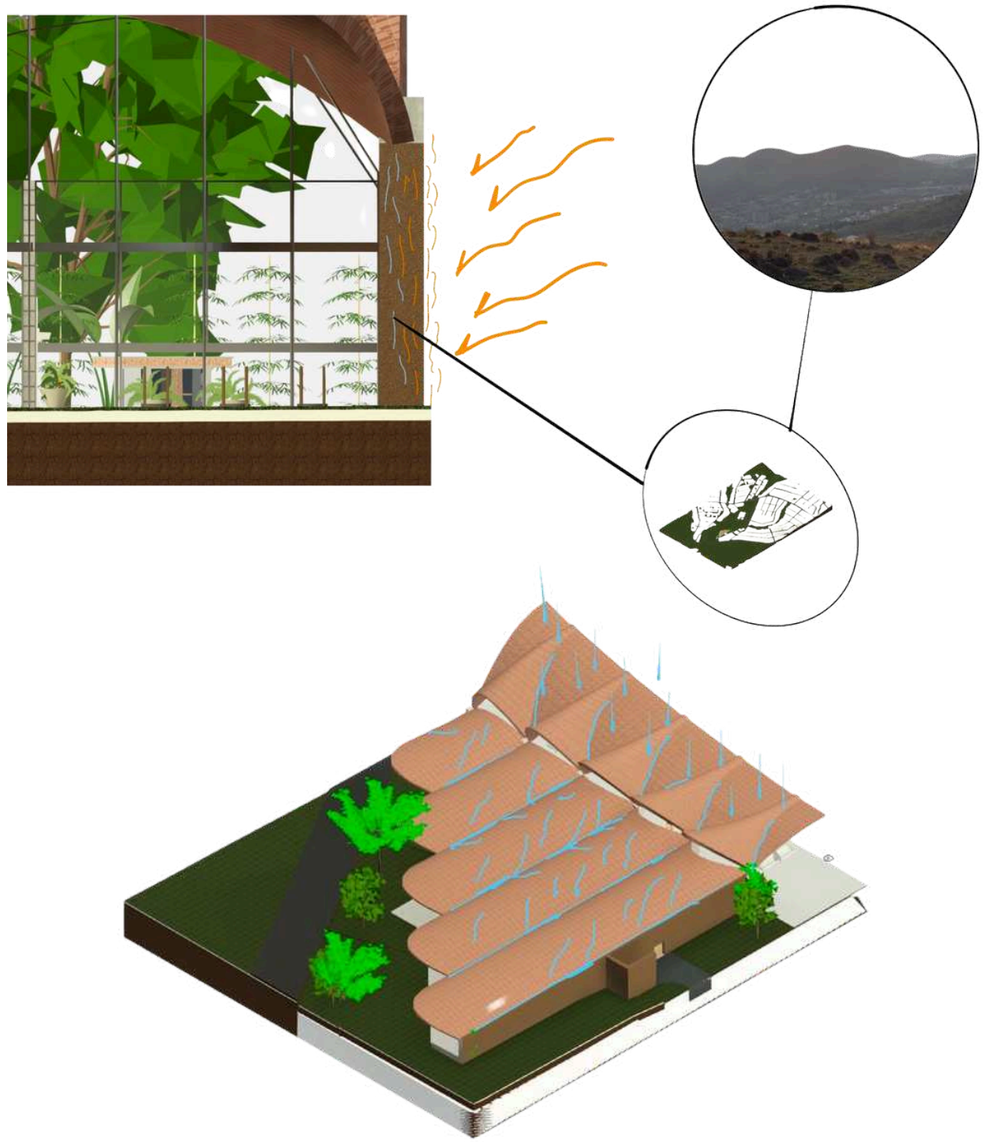
Uso de materiales locales (como tierra ó piedra) adaptados al clima, con bajo impacto ambiental y buena inercia térmica. Su disponibilidad local favorece la economía regional y preserva técnicas constructivas tradicionales que han demostrado su durabilidad a través del tiempo.

Absorción de calor en muros masivos

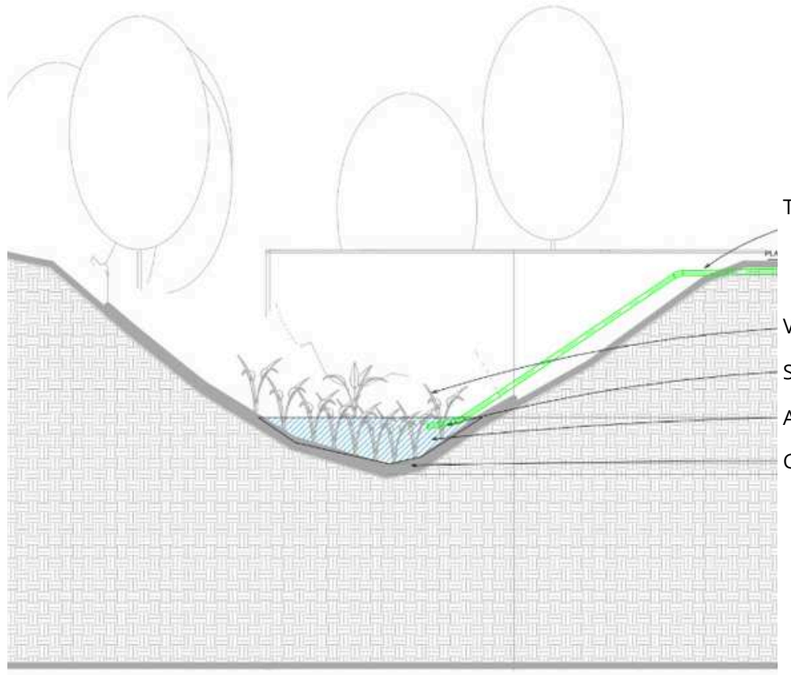
Muros construidos con materiales de alta inercia térmica (como adobe, tapial o concreto expuesto) absorben el calor del día y lo liberan lentamente por la noche. Esto regula la temperatura interior de forma natural, especialmente en climas con alta oscilación térmica.

Captación de agua pluvial

Sistema que recoge el agua de lluvia desde la cubierta, la filtra y la almacena en cisternas o tanques. Se puede reutilizar para riego, limpieza o incluso consumo humano con tratamiento adecuado, promoviendo la sostenibilidad hídrica del proyecto.



TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES



Un sistema de humedales artificiales trata aguas residuales canalizándolas por vegetación y sustratos que filtran contaminantes. Las plantas absorben nutrientes, bacterias descomponen materia orgánica y el suelo retiene sólidos. Tras el tratamiento, **el agua limpia fluye nuevamente al arroyo, que en el master plan se conecta con un cuerpo de agua mayor,** integrando un sistema ecológico continuo que mejora el paisaje, favorece la biodiversidad y recupera el valor ambiental del sitio.

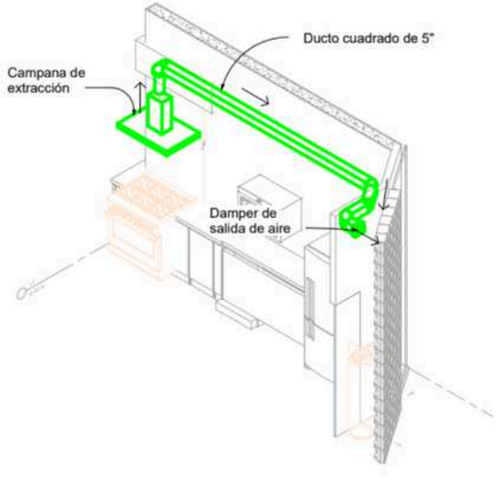
Tratamiento natural y eficaz
Depuran aguas residuales mediante procesos biológicos sin químicos ni maquinaria costosa.

Mejora del paisaje urbano
Transforman zonas degradadas en espacios verdes atractivos y funcionales.

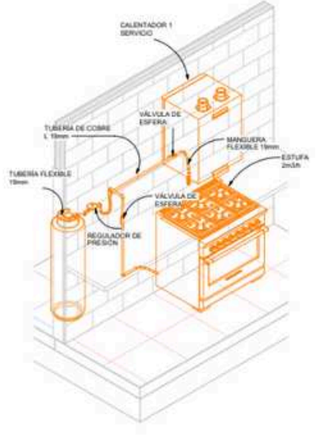
Mejora del paisaje urbano
Transforman zonas degradadas en espacios verdes atractivos y funcionales.

Integración al espacio público
Se pueden incorporar como áreas recreativas, educativas o estéticas dentro del diseño arquitectónico.

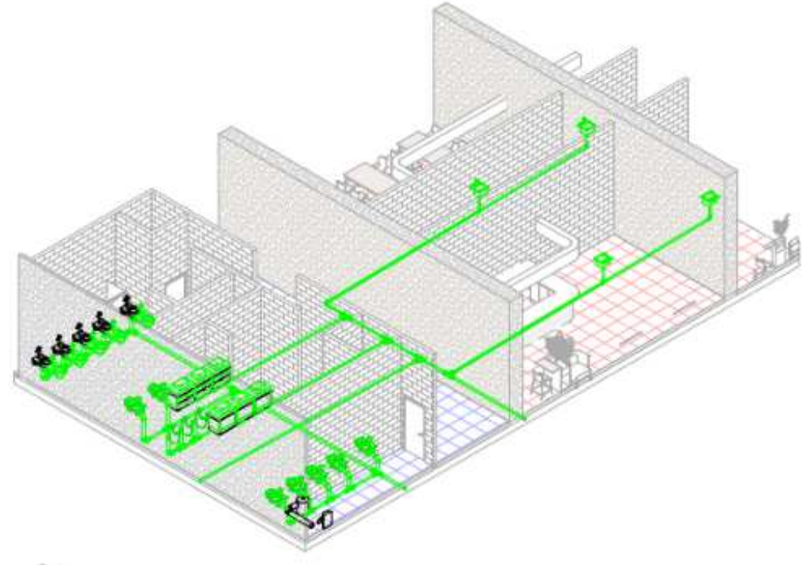
RED DE EXRTACCIÓN



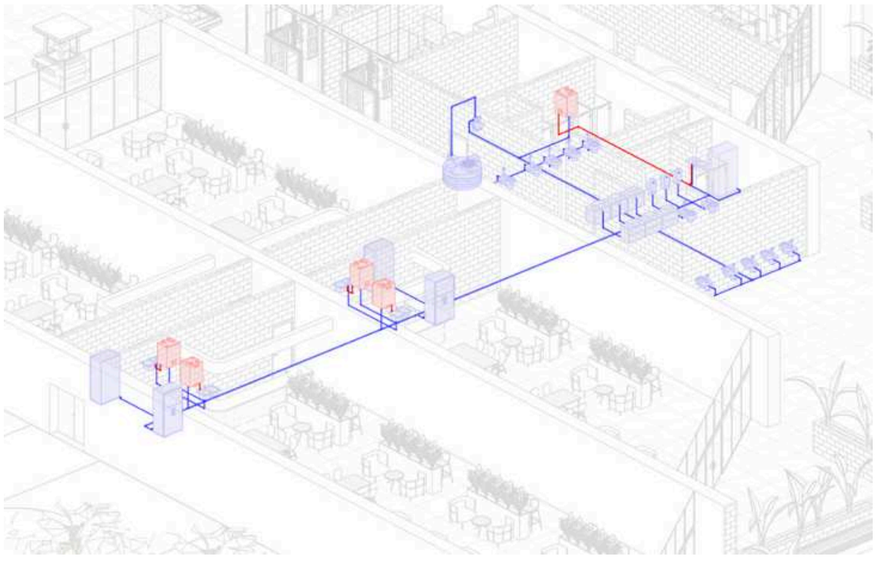
RED DE GAS



RED SANITARIA



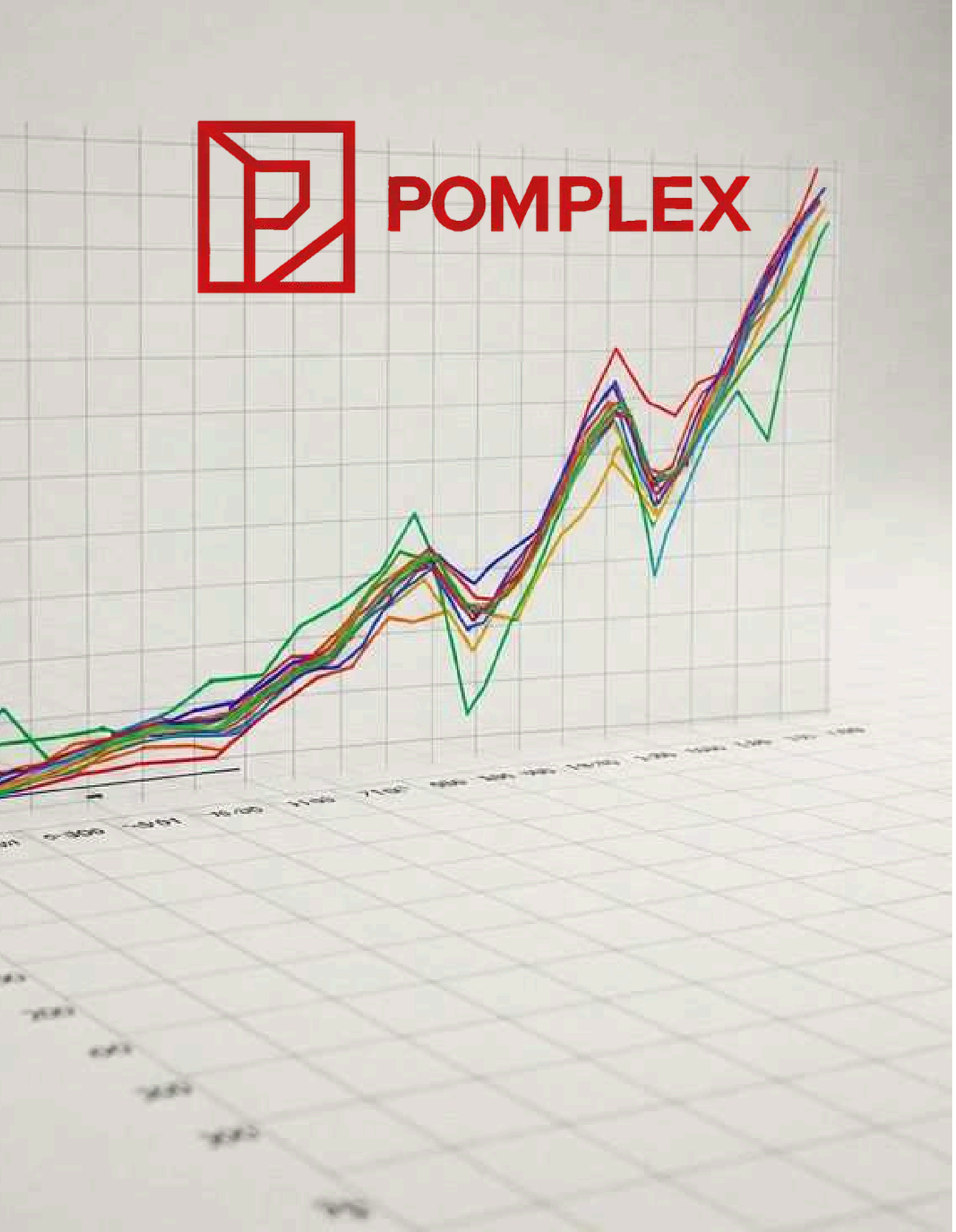
RED HIDRÁULICA



ACCESO A PLANOS DE PROYECTO EJECUTIVO EN ANEXO

07

PERSPECTIVAS AMBIENTADAS



08

PRESUPUESTO / PROGRAMACIÓN / TRAMITOLOGÍA / FLUJO DE EFECTIVO / SECUENCIA DE OBRA

WBS Proyecto Ejecutivo

/	Etapa	Disciplina	Descripción	DOCUMENTO
Proyecto Ejecutivo MErcado MÉxico NUevo	Análisis del Sitio y Requisitos	Análisis del Sitio y Requisitos	Levantamiento topográfico y análisis del	DC-AS-001
			Estudio de normativas y restricciones locales	DC-AS-002
			Análisis climático y orientación del proyecto	DC-AS-003
			Identificación de necesidades y	DC-AS-004
			Análisis del entorno y contexto urbano	DC-AS-005
	Conceptaulización	Conceptualización y Generación de Ideas	Definición de concepto arquitectónico	DC-CI-001
			Desarrollo de esquemas funcionales	DC-CI-002
			Zonificación y distribución espacial	DC-CI-003
			Exploración de estilos arquitectónicos y	DC-CI-004
			Bocetos y diagramas de circulación	DC-CI-005
		Modelado y Visualización Inicial	Generación de croquis volumétricos	DC-MV-001
			Modelado 3D conceptual	DC-MV-002
			Análisis de iluminación y sombras	DC-MV-003
			Propuestas de integración con el entorno	DC-MV-004
			Representaciones gráficas preliminares	DC-MV-005
		Evaluación y Retroalimentación	Presentación de opciones al cliente	DC-ER-001
			Ajustes y modificaciones conceptuales	DC-ER-002
			Evaluación de viabilidad técnica y	DC-ER-003
			Selección de propuesta final	DC-ER-004
		Documentación del Diseño Conceptual	Elaboración de láminas conceptuales	DC-DD-001
			Esquemas gráficos y diagramas de	DC-DD-002
			Descripción conceptual y narrativa del	DC-DD-003
			Definición de criterios de diseño	DC-DD-004
	Proceso BIM	Modelado	Modelo Arquitectónico	IN-MD-ARQ-01
			Modelo HVAC	IN-MD-HVAC-01
			Modelo Estructural	IN-MD-EST-01
			Modelo Hidrosanitario	IN-MD-HID-01
				IN-MD-SANI-01
			Modelo Eléctrico	IN-MD-ELE-01
			Modelo de captación pluvial	IN-MD-PL-01
			Modelo de Voz y Datos	IN-MD-VD-01
			Modelo de red de Gas	IN-MD-GAS-01
		Coordinación	Compatibilización entre especialidades	IN-CP-001
			Detección de interferencias	IN-CI-001
			Corrección de Interferencias	IN-CC1-001
			Integración de normativas y reglamentos	IN-CP-002
			Revisión de planos	IN-CP-003

				Plano de conjunto	CON-001
				Planta de azoteas	IN-PA-002
				Planta arquitectónica	IN-PA-003
				Secciones	IN-PA-004
					IN-PA-005
				Fachadas	IN-PA-006
					IN-PA-007
				Plano de acabados de muros	IN-PA-008
			Arquitectónico	Plano de acabados de pisos	IN-PA-009
				Plano de despiece de forro en cubierta	IN-PA-010
				Plano de Acabados en muros	IN-PA-011
	PROYECTO INTERIOR			Plano de herrería	IN-PA-012
				Plano de puertas	IN-PA-013
				Plano de carpintería	IN-PA-014
				Plano de mobiliario y equipamiento	IN-PA-015
				Plano de muros divisorios	IN-PA-016
				Plano de Cancelerías	IN-PA-017
		Emisión de planos de espacios interiores		Plano de cimentación de columnas y muros	IN-PE-001
				Planos y detalles de bóveda de cubierta	IN-PE-002
			Estructural		IN-PE-003
					IN-PE-004
				Plano de muros de tierra apisonada (tapial)	IN-PE-005
				Plano de columnas de concreto	IN-PE-006
				Diagrama unifilar	IN-PEL-001
				Plano de distribución eléctrica	IN-PEL-002
			Eléctrico	Plano de iluminación	IN-PEL-003
				Plano de contactos y apagadores	IN-PEL-004
				Especificaciones de materiales eléctricos	IN-PEL-005
				Plano de red de agua potable	IN-PH-001
			Hidrosanitario	Plano de red de drenaje y alcantarillado	IN-PH-002
				Plano de captación pluvial	IN-PH-003
				Plano de biodigestores o fosas sépticas	IN-PH-004
				Plano de distribución de gas	IN-PG-001
			Gas	Ubicación de tanques y tuberías	IN-PG-002
				Especificaciones de seguridad	IN-PG-003
			Voz y Datos	Planos y detalles de voz y datos	IN-VD-001
			Ventilación y extracción	Plano y detalles de ventilación mecánica	IN-PG-004

	PROYECTO EXTERIOR		Coordinación	Detección de interferencias	EX-CI-001
				Corrección de Interferencias	EX-CC1-001
				Integración de normativas y reglamentos	EX-CP-002
				Revisión de planos	EX-CP-003
		Emisión de planos de diseño de exteriores	Exteriores	Plano de conjunto	CON-001
				Planta de Jardineras y Muros bajos	EX-002
				Planta de paleta vegetal	EX-003
				Secciones	EX-004
					EX-005
				Plano de acabados de muros bajos	EX-006
				Plano de acabados de pavimentos	EX-007
				Plano de acabados en jardineras	EX-008
				Plano de mobiliario y equipamiento	EX-009
			Estructural	Plano de detalles constructivos de muros y	EX-MJR-001
				Plano de detalles constructivos de firmes y	EX-PAV-002
			Eléctrico	Diagrama unifilar	EX-PEL-001
				Plano de distribución eléctrica	EX-PEL-002
				Plano de iluminación	EX-PEL-003
				Plano de contactos y apagadores	EX-PEL-004
				Especificaciones de materiales eléctricos	EX-PEL-005
			Hidrosanitario	Plano de red de agua potable	EX-PH-001
				Plano de red de drenaje y alcantarillado	EX-PH-002
				Plano de captación pluvial	EX-PH-003
				Plano de biodigestores o fosas sépticas	EX-PH-004

El Proyecto Ejecutivo Mercado México Nuevo se estructura en cinco etapas estratégicas que garantizan una planificación integral y sistemática. La primera fase se centra en el análisis del sitio y requisitos, abarcando desde el levantamiento topográfico y la revisión de normativas locales hasta el estudio climático y del entorno urbano, permitiendo una comprensión profunda del contexto donde se desarrollará el proyecto.

Posteriormente, la etapa de conceptualización y generación de ideas define el concepto arquitectónico mediante esquemas funcionales, zonificación preliminar y exploración de estilos y materiales que guiarán todo el desarrollo posterior.

La tercera etapa de modelado y visualización inicial materializa las ideas conceptuales a través de croquis volumétricos, modelado 3D y estudios de iluminación que permiten evaluar la integración del proyecto con su entorno.

Las dos etapas finales se especializan en el desarrollo detallado: el proyecto interior elabora todos los planos de acabados, mobiliario, instalaciones eléctricas e hidrosanitarias interiores, junto con las especificaciones técnicas correspondientes. El proyecto exterior completa la propuesta con el diseño integral del entorno, incluyendo planos de conjunto, elementos paisajísticos como jardineras y paleta vegetal, mobiliario urbano y todas las instalaciones exteriores necesarias.

Esta metodología por etapas asegura la trazabilidad de entregables y permite un control exhaustivo de cada aspecto del proyecto, desde la concepción inicial hasta los detalles constructivos finales, tanto en espacios interiores como exteriores.

POMPLEX + bimbastic

CARTA PODER

Naucalpan de Juárez, Estado de México, a 09 de abril de 2025

Por medio de la presente, Bimbastic, S.A.S. BIC, otorga poder amplio, cumplido y bastante a favor de Mauricio Rafael Calva Vázquez, para que a su nombre y representación realice todos los trámites necesarios ante las autoridades competentes respecto a la factibilidad de la construcción y ejecución de la obra de un proyecto de bodega-oficinas, con un total de 3 niveles, ubicada en el predio localizado en: Calle Cerrada de Protón No. 22, Colonia Parque Industrial, Naucalpan de Juárez, Estado de México, C.P. 53489, con una superficie de área del terreno de 1,886.00 m².

El apoderado queda facultado para presentar documentación, realizar solicitudes, recibir notificaciones, y en general, gestionar cualquier asunto relacionado con el proyecto de construcción mencionado.

Sin más, se firma la presente en pleno uso de las facultades legales.

_____

BIMBASTIC SA. de CV.
Firma del otorgante

_____

Mauricio Rafael Calva Vázquez
Firma del apoderado

Firma de los testigos:

Rodrigo Ortiz Muñoz

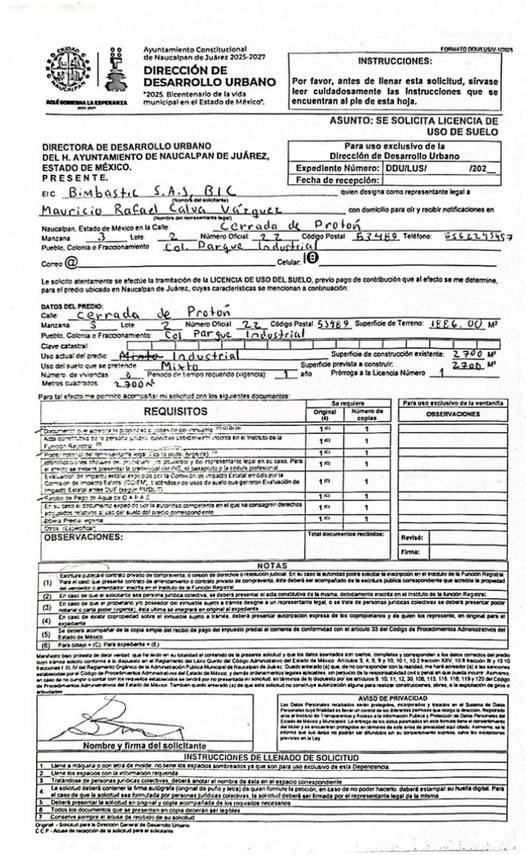
Guillermo Emilio Estrada Barajas

Sasha Jeroham Martínez Chavero

Erick Federico López Narváez

Carlos Alberto Torres Rodríguez

Marco Manuel Saucedo Vázquez



Ayuntamiento Constitucional de Naucalpan de Juárez 2025-2027
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO
"2025. Bicentenario de la vida municipal en el Estado de México".

FORMATO DDU/LUS/V.1/2025

INSTRUCCIONES:
Por favor, antes de llenar esta solicitud, sírvase leer cuidadosamente las instrucciones que se encuentran al pie de esta hoja.

ASUNTO: SE SOLICITA LICENCIA DE USO DE SUELO

Para uso exclusivo de la Dirección de Desarrollo Urbano
Expediente Número: DDU/LUS/ /202_
Fecha de recepción:

DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO DEL H. AYUNTAMIENTO DE NAUCALPAN DE JUÁREZ, ESTADO DE MÉXICO.
PRESENTE.

El/La C. Bimbastic S.A.S, BIC (Nombre del solicitante) quien designa como representante legal a Mauricio Rafael Calva Vázquez (Nombre del representante legal) con domicilio para oír y recibir notificaciones en Naucalpan, Estado de México en la Calle Cerrada de Protón Manzana 3 Lote 2 Número Oficial 22 Código Postal 53489 Teléfono: 5562743957 Pueblo, Colonia o Fraccionamiento Col. Parque Industrial Correo @ Celular

Le solicito atentamente se efectúe la tramitación de la LICENCIA DE USO DEL SUELO, previo pago de contribución que al efecto se me determine, para el predio ubicado en Naucalpan de Juárez, cuyas características se mencionan a continuación:

DATOS DEL PREDIO:
Calle Cerrada de Protón Manzana 3 Lote 2 Número Oficial 22 Código Postal 53489 Superficie de Terreno: 1886.00 M²
Pueblo, Colonia o Fraccionamiento Col. Parque Industrial
Clave catastral
Uso actual del predio ~~Mixto~~ Industrial Superficie de construcción existente: 2,700 M²
Uso del suelo que se pretende Mixto Superficie prevista a construir: 2,700 M²
Número de viviendas 3 Periodo de tiempo requerido (vigencia) 1 año Prórroga a la Licencia Número 1
Metros cuadrados 2,900 M²

Para tal efecto me permito acompañar mi solicitud con los siguientes documentos:

REQUISITOS	Se requiere Original (1)	Se requiere Número de copias	Para uso exclusivo de la ventanilla OBSERVACIONES
Documento que acredite la posesión o propiedad del inmueble. (Escritura	1 (c)	1	
Acta constitutiva de la persona jurídico colectiva (debidamente inscrita en el Instituto de la Función Registral. (2)	1 (c)	1	
Poder notarial del representante legal (de la persona jurídica) (3)	1 (c)	1	
Identificación oficial del promovente (si presenta a un apoderado o representante legal en su caso. Para el caso de que el trámite sea presentado por un PCU, el personal y la cédula profesional.			
Comprobante del impuesto predial exhibido por la Contribución de Impuesto Estatal emitido por la Dirección de Ingresos Fiscal (DGIFM). Estándose en usos de suelo que generen Evaluación de Impacto Estatal o bien DUF (según FMVM). (4)	1 (c)	1	
Factibilidad de Pago de Agua de O.A.P.A.S.	1 (c)	1	
En caso de documento acorde con la autoridad competente en el que se consagren derechos adquiridos relativos al uso del suelo del predio correspondiente	1 (c)	1	
Boleta Predial vigente	1 (c)	1	
Otros. (Especificar)			
OBSERVACIONES:	Total documentos recibidos:		Revisó: Firma:

NOTAS

(1) Escritura pública o contrato privado de compraventa, o cesión de derechos o resolución judicial. En su caso la autoridad podrá solicitar la inscripción en el Instituto de la Función Registral.
(2) Para el caso que presente contrato de arrendamiento o contrato privado de compraventa, éste deberá ser acompañado de la escritura pública correspondiente que acredite la propiedad del vendedor o arrendador, inscrita en el Instituto de la Función Registral.
(3) En caso de que el solicitante sea persona jurídica colectiva, se deberá presentar el acta constitutiva de la misma, debidamente inscrita en el Instituto de la función Registral.
(4) En caso de que el propietario y/o poseedor del inmueble sujeto a trámite designe a un representante legal, o se trate de personas jurídicas colectivas se deberá presentar poder notarial o carta poder (original). Esta última se integrará en original al expediente
(5) En caso de existir copropiedad sobre el inmueble sujeto a trámite, deberá presentar autorización expresa de los copropietarios y de quien los represente, en original para el expediente
(6) Se deberá acompañar de la copia simple del recibo de pago del impuesto predial al corriente de conformidad con el artículo 33 del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México
(7) Para bimestre + (C). Para expedienta + (E.)

Manifiesto bajo protesta de decir verdad, que he leído en su totalidad el contenido de la presente solicitud y que los datos asentados son ciertos, completos y corresponden a los datos correctos del predio sobre el cual solicito conforme a lo dispuesto en el Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México: Artículos 3, 4, 8, 9 y 10, 10.1, 10.2 fracción XXV, 10.8 fracción III y 10.10 fracciones I, III, IV del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de Naucalpan de Juárez. Cuando entregado (a) dua, de no no corresponder con la realidad, me haré acreedor (a) a las sanciones establecidas por el Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México, y demás ordenamientos legales aplicables, sin perjuicio de la responsabilidad civil o penal en que pueda incurrir. Asimismo, en caso de no cumplir o cumplir con los requisitos establecidos se tendrá por no presentada mi solicitud, en términos de lo dispuesto por los artículos 9, 10, 11, 12, 30, 106, 115, 118, 118, 119 y 120 del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México. También quedo enterado (a) de que esta solicitud no constituye autorización alguna para realizar construcciones, obras, o la explotación de giros o actividades

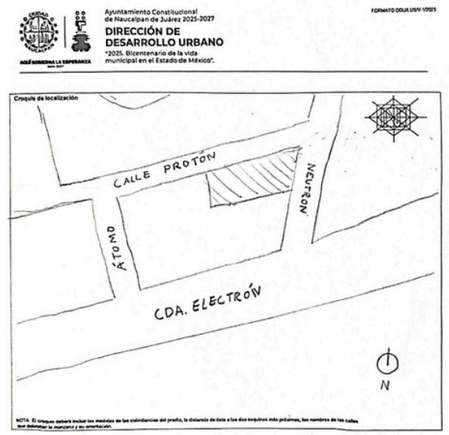
Nombre y firma del solicitante

AVISO DE PRIVACIDAD
Los Datos Personales recabados serán protegidos, incorporados y tratados en el Sistema de Datos Personales con Protección Alta denominado "Sistema de Datos Personales" cuya finalidad es dar trámite a la solicitud, registro ante el Instituto de Transparencia y Acceso a la Información Pública y Protección de Datos Personales del Estado de México y Municipios. La entrega de los datos plasmados en esta forma tiene el consentimiento del titular y se encuentran protegidos en términos de esta orma de privacidad aquí citada. Asimismo, se le informa que sus datos no podrán ser difundidos sin su consentimiento expreso, salvo los excepciones previstas en la Ley

INSTRUCCIONES DE LLENADO DE SOLICITUD

1. Llene a máquina o con letra de molde, no tiene los espacios sombreados ya que son para uso exclusivo de esta Dependencia
2. Llene los espacios con la información requerida
3. Tratándose de personas jurídicas colectivas, deberá anotar el nombre de ésta en el espacio correspondiente
4. La solicitud deberá contener la firma autógrafa (original de puño y letra) de quien formule la petición, en caso de no poder hacerlo, deberá estampar su huella digital. Para el caso de que la solicitud sea formulada por personas jurídicas colectivas, la solicitud deberá ser firmada por el representante legal de la misma
5. Deberá presentar la solicitud en original y copia acompañada de los requisitos necesarios
6. Todos los documentos que se presenten en copia deberán ser legibles
7. Conserve siempre el Acuse de recibido de su solicitud

Original – Solicitud para la Dirección General de Desarrollo Urbano
C.C.P. - Acuse de recepción de la solicitud para el solicitante



POMPLEX + bimbastic

SOLICITACIÓN ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL

Ayuntamiento Constitucional de Naucalpan de Juárez 2025-2027

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO

"2025. Bicentenario de la vida municipal en el Estado de México".

FORMATO DDUCANOAV-1/2025

INSTRUCCIONES:
Por favor, antes de llenar esta solicitud, sírvase leer cuidadosamente las instrucciones que se encuentran al pie de esta hoja.

ASUNTO: SE SOLICITA CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL O CONSTANCIA DE NÚMERO OFICAL

Para uso exclusivo de la Dirección de Desarrollo Urbano	
Expediente Número:	DDU/CANO/ /202__
Fecha de recepción:	

DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO
DEL H. AYUNTAMIENTO DE NAUCALPAN DE JUÁREZ, ESTADO DE MÉXICO.
P R E S E N T E.

El C. Bimbastic S.A.S BIC (Nombre del solicitante) quien designa como representante legal a Mauricio Rafael Calva Vázquez (Nombre del representante legal) con domicilio para oír y recibir notificaciones en Naucalpan de Juárez, Estado de México en la Calle: Cerrada de Proton Manzana: 3 Lote: 2 Número Oficial: 22 C.P. 53489 Teléfono: 5562745457 Pueblo, Colonia o Fraccionamiento:

Le solicito atentamente se efectúe la tramitación de la **CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL**, previo pago de derechos que al efecto se me determina, para el predio ubicado en Naucalpan de Juárez cuyas características se mencionan a continuación:

A) ☒ Constancia de Alineamiento y No. Oficial

B) ☐ Constancia de No. Oficial

DATOS DEL PREDIO:
Calle: Cerrada de Proton Manzana: 3 Lote: 2 Número Oficial: 22 C.P. 53489 Superficie de Terreno: 1886.00 M²
Pueblo, Colonia o Fraccionamiento: Col. Parque Industrial
Clave catastral:
Uso actual del predio: Industrial
Correo @: Facebook:
twitter:

Para tal efecto me permito acompañar mi solicitud con los siguientes documentos:

REQUISITOS	Se requiere: Original (1)	Se requiere: Número de copias	Para uso exclusivo de la ventanilla: OBSERVACIONES
Documento que acredite la propiedad o posesión del inmueble (19) (20) (21) (22) (23)	1 (c)	1	
Acta constitutiva de la persona jurídica colectiva debidamente inscrita en el Instituto de la Función Registral. (6)	1 (c)	1	
Poder notarial del representante legal o carta poder (19) (20)	1 (c)	1	
Identificaciones oficiales del propietario y/o poseedor y del representante legal, en su caso. Para el efecto se deberá presentar credencial del INE, el pasaporte o la cédula profesional.	—	1	
Boleta predial (vigente)			
Otros. (Especificar)			
OBSERVACIONES:	Total documentos recibidos:		Revisó:
			Firma:

NOTAS

(1) Escritura pública o contrato privado de compraventa, o cesión de derechos o resolución judicial. En su caso la autoridad podrá solicitar la inscripción en el Instituto de la Función Registral. Para el caso que presente contrato privado de compraventa o de arrendamiento, éste deberá ser acompañado de la escritura pública correspondiente que acredite la propiedad del vendedor o arrendador, inscrita en el Instituto de la Función Registral.
(2) En caso de que el solicitante sea persona jurídica colectiva, se deberá presentar el acta constitutiva de la misma, debidamente inscrita en el Instituto de la Función Registral.
(3) En caso de que el propietario y/o poseedor del inmueble sujeto a trámite designe a un representante legal, o a otra de personas jurídicas colectivas se deberá presentar poder notarial o carta poder, esta última se integrará en original al expediente.
(4) En caso de exista copropiedad sobre el inmueble sujeto a trámite, deberá presentar autorización expresa de todos los copropietarios y de quien los represente, en original para el expediente
(5) Se deberá acompañar de la copia simple del recibo de pago del impuesto predial al momento
(6) Para casos + (C). Para expediente + (E)
(7) Señalar con la clave que corresponda

Manifiesto bajo protesta de decir verdad, que he leído en su totalidad el contenido de la presente solicitud y que los datos asentados son ciertos, completos y corresponden a los datos correctos del predio cuyo trámite solicito conforme a lo dispuesto en el Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, Artículos 3, 4, 8, 9 y 10, 10-1, 10-2 fracción XXIX y 10-13 fracciones II y IV del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de Naucalpan de Juárez. Quedo enterado (a) que de no corresponder con la realidad, me haré acreedor (a) a las sanciones establecidas por el Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México, y demás ordenamientos legales aplicables, sin perjuicio de la responsabilidad civil o penal en que pueda incurrir. Asimismo, en caso de no cumplir o contar con los requisitos establecidos se tendrá por no presentada mi solicitud, en términos de lo dispuesto por los artículos 9, 10, 11, 12, 30, 105, 113, 116, 118, 119 y 120 del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México. También quedo enterado (a) de que esta solicitud no constituye autorización alguna para realizar construcciones, obras, o la explotación de giros o actividades.

Bimbastic S.A.S BIC
Nombre y firma del solicitante

AVISO DE PRIVACIDAD

Los Datos Personales recabados serán protegidos, incorporados y tratados en el Sistema de Datos Personales para Realizar el Control de los diferentes puntos que otorga la Dirección, Registrado ante el Instituto de Transparencia y Acceso a la Información Pública y Protección de Datos Personales del Estado de México y Municipios. La entrega de los datos personales es para formular el cumplimiento del fin(es) y los encuentren protegidos en términos de esta norma de privacidad así citada. Asimismo, se le informa que sus datos no podrán ser difundidos sin su consentimiento expreso, salvo las excepciones previstas en la Ley.

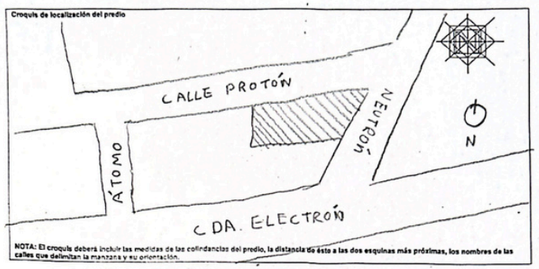
INSTRUCCIONES DE LLENADO DE SOLICITUD

1 Llene a máquina o con letra de molde, no llene los espacios sombreados ya que son para uso exclusivo de esta Dependencia.
2 Llene los espacios con la información requerida
3 Tratándose de personas jurídicas colectivas, deberá anotar el nombre de ésta en el espacio correspondiente
4 Marque con una "X" en el espacio denominado EXT si su trámite es extemporáneo. De igual forma marque con una "X" en el espacio denominado PRO si su petición corresponde a una Prórroga.
5 Para los tipos de **subdivisión** señalados en las fracción C) y D) deberá tachar el cuadro PARCIAL y los trabajos a realizar son parciales, o bien, deberá tachar el cuadro TOTAL si los trabajos son totales. De igual forma para el trámite correspondiente al inciso H) deberá tachar el cuadro EXCAVACIÓN si sus trabajos consistan en excavación; deberá tachar RELLENO si los trabajos a realizar corresponden a relleno y deberá tachar ambos cuadros si se trata de la excavación y relleno en la misma obra.
6 Deberá anotar en el espacio señalado como ANTECEDENTES DE REFERENCIA, las licencias, constancias y autorizaciones antecedentes del trámite que solicita.
7 La solicitud deberá contener la firma autógrafa (original de puño y letra) de quien formule la petición, en caso de no poder hacerlo, deberá estampar su huella digital. Para el caso de que la solicitud sea formulada por personas jurídicas colectivas, la solicitud deberá ser firmada por el representante legal de la misma.
8 Para identificar los documentos que acompañará a su solicitud, deberá anotar el término requerido de acuerdo con la letra que le corresponda a los requisitos que se encuentren en el reverso de esta solicitud
9 Deberá presentar la solicitud en original y copia acompañada de los requisitos necesarios
10 Todos los documentos que se presenten en copia deberán ser legibles
11 Conserve siempre el acuse de recibo de su solicitud

Original - Solicitud para la Dirección de Desarrollo Urbano

DIRECCION DE DESARROLLO URBANO
"2025. Bicentenario de la vida municipal en el Estado de México".

Croquis de localización del predio



NOTA: El croquis deberá incluir las medidas de las colindancias del predio, la distancia de éste a las dos esquinas más próximas, los nombres de las calles que delimitan la manzana y su orientación.

SOLICITACIÓN LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

Ayuntamiento Constitucional de Naucalpan de Juárez 2025-2027

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO

"2025. Bicentenario de la vida municipal en el Estado de México".

INSTRUCCIONES:
Por favor, antes de llenar esta solicitud, sírvase leer cuidadosamente las instrucciones que se encuentran al pie de esta hoja.

ASUNTO: SE SOLICITA AUTORIZACIÓN

Para uso exclusivo de la Dirección de Desarrollo Urbano.	
Expediente Número:	DDU/ DLC/ /202__
Fecha de recepción:	

DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO
DEL H. AYUNTAMIENTO DE NAUCALPAN DE JUÁREZ, ESTADO DE MÉXICO.
P R E S E N T E.

El C. Bimbastic, S.A.S. BIC (Nombre del solicitante) quien designa como representante legal a Mauricio Rafael Calva Vázquez (Nombre del representante legal) con domicilio para oír y recibir notificaciones en Naucalpan de Juárez, Estado de México en la Calle: Cerrada de Proton Manzana: 3 Lote: 2 Número Oficial: 22 C.P. 53489 Teléfono: 5562745457 Pueblo, Colonia o Fraccionamiento: Col. Parque Industrial

Correo @: X: Facebook: Celular:

Le solicito atentamente se efectúe previo pago de derechos que al efecto se me determine, la autorización de:

Marcar con (X)	TIPO DE AUTORIZACIÓN			EXT	PRO	SUPERFICIE
A	Licencia de Construcción para Obra Nueva:					2700 M²
B	Licencia de Construcción para Ampliación de la obra existente:					M²
C	Licencia de Construcción para Modificación de la obra existente:					M²
D	Licencia de Construcción para Reparación que no afecta elementos estructurales de una obra existente:					M²
E	Licencia de Construcción para Reparación que afecta elementos estructurales de una obra existente:					M²
F	Licencia de Construcción para Instalaciones o modificaciones de escaleras para personas, montacargas, escaleras mecánicas o Subsuelo en inmueble o de transporte electromecánico:					M²
G	Licencia de Construcción para Demolición:	PARCIAL	TOTAL			M²
H	Licencia de Construcción para:	EXCAVACIÓN	RELLENO			M²
I	Licencia de Construcción para Barda:					M²
J	Licencia de Construcción e Instalación de Antenas repetidoras para Radiotelecomunicaciones:					M²
K	Licencia de Construcción para Obras de Conexión de Agua Potable y/o Drenaje:					M²
L	Constancia de Terminación de Obra:	PARCIAL	TOTAL			M²
M	Constancia de Suspensión de Licencia de Construcción o permiso:					M²
N	Licencia de Construcción para Anuncios publicitarios que requieran de elementos estructurales:					
O	Otros: (Especificar):					

ANTECEDENTES DE REFERENCIA:
Licencias, autorizaciones y constancias:

Para el inmueble ubicado en:
Calle: Cerrada de Proton Manzana: 3 Lote: 2 Número Oficial: 22 C.P. 53489 Superficie de Terreno: 1886.00 M²
Pueblo, Colonia o Fraccionamiento: Col. Parque Industrial
Clave catastral:
Uso del suelo que se pretende: Mixto No. de viviendas:

Designando como Director Responsable de Obra al C.: (Nombre del D.R.O.) Rvio
Tiempo solicitado (vigencia): 1 año (s) (Conforme compete del D.R.O.)
Con domicilio en: Felipe Villanueva 19, Cto Músicos Naucalpan de Juarez
y Registro de D.R.O. en el Estado de México Número: 123467 (Número de Registro) cuya fecha de vencimiento es: 19/05/2027 (Fecha de vencimiento)

Firma del Director Responsable de Obra

INSTRUCCIONES DE LLENADO DE SOLICITUD

1 Llene a máquina o con letra de molde, no llene los espacios sombreados ya que son para uso exclusivo de esta Dependencia.
2 Llene los espacios con la información requerida
3 Tratándose de personas jurídicas colectivas, deberá anotar el nombre de ésta en el espacio correspondiente
4 Marque con una "X" en el espacio denominado EXT si su trámite es extemporáneo. De igual forma marque con una "X" en el espacio denominado PRO si su petición corresponde a una Prórroga.
5 Para los tipos de **subdivisión** señalados en las fracción C) y D) deberá tachar el cuadro PARCIAL y los trabajos a realizar son parciales, o bien, deberá tachar el cuadro TOTAL si los trabajos son totales. De igual forma para el trámite correspondiente al inciso H) deberá tachar el cuadro EXCAVACIÓN si sus trabajos consistan en excavación; deberá tachar RELLENO si los trabajos a realizar corresponden a relleno y deberá tachar ambos cuadros si se trata de la excavación y relleno en la misma obra.
6 Deberá anotar en el espacio señalado como ANTECEDENTES DE REFERENCIA, las licencias, constancias y autorizaciones antecedentes del trámite que solicita.
7 La solicitud deberá contener la firma autógrafa (original de puño y letra) de quien formule la petición, en caso de no poder hacerlo, deberá estampar su huella digital. Para el caso de que la solicitud sea formulada por personas jurídicas colectivas, la solicitud deberá ser firmada por el representante legal de la misma.
8 Para identificar los documentos que acompañará a su solicitud, deberá anotar el término requerido de acuerdo con la letra que le corresponda a los requisitos que se encuentren en el reverso de esta solicitud
9 Deberá presentar la solicitud en original y copia acompañada de los requisitos necesarios
10 Todos los documentos que se presenten en copia deberán ser legibles
11 Conserve siempre el acuse de recibo de su solicitud

Tipo de Autorización	REQUISITOS (VER NOTAS)	Se requiere: Original (1)	Se requiere: Número de Copias	Para uso exclusivo de la ventanilla: Documento en original	Documento en copia
A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O.	Solicitud debidamente requisitada y firmada por el Solicitante en su calidad de Propietario o Poseedor y la firma de Director Responsable de obra (D.R.O.) y/o Corresponsable (21) (22)	1 (c)	1		
A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O.	Documento que acredite la propiedad o posesión del inmueble (21) (22)	1 (c)	1		
A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O.	Acta Constitutiva, tratándose de personas jurídicas colectivas, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio o Instituto de la Función Registral.	NO	1 (b)		
A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O.	Poder notarial o carta poder, en caso de designarse representante legal	NO	1 (b)		
A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O.	Identificaciones oficiales del propietario y/o poseedor y del representante legal en su caso. Para el efecto se deberá presentar la credencial del INE, el pasaporte o la cédula profesional, (vigentes)	NO	1 (b)		
A, B, C, D, E, J, O	Licencia de Uso de Suelo, vigente o autorización de conjunto urbano (4) (5) (6) (9)	1 (c)	1 (b)		
A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, O	Planos arquitectónicos del proyecto, firmados por D.R.O. y/o Corresponsable, con archivo electrónico en formato DWG. Auto Cad. Firma.	2 (d)	—		
D.	Planos de las modificaciones arquitectónicas y estructurales, firmados por D.R.O. y/o Corresponsable. (9) (10)	2 (d)	—		
A, B, C, D, E, J	Planos y memoria de cálculo de las instalaciones hidráulica, sanitaria, eléctrica y especiales, cuando correspondan. Firmados por D.R.O. y/o Corresponsable (10)	2 (d)	—		
A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, N, O.	Credencial de inscripción de D.R.O. y/o Corresponsable., expedido por la Secretaría de Obra Pública del Estado de México, vigente (10)	1 (c)	1 (b)		
F, G, H, I, K, N	Croquis arquitectónico de la construcción a escala indicando localización, dimensiones, áreas correspondientes y tipo de material a utilizar firmado por D.R.O. y/o Corresponsable. (9) (10)	1 (c)	2		
A, B, C, E, J	Planos estructurales y memoria de cálculo estructural, firmados por D.R.O. y/o Corresponsable. (9)	1 (c)	1		
B, C, D, E	Constancia de Terminación de Obra, Licencia de Construcción, Plano Autorizado.	1 (c)	1		
G, H	Memoria y programa del proceso de: demolición parcial o total, excavación y/o relleno, según corresponda que contenga volumen estimado, fechas aproximadas y programa del proceso de demolición o excavación, firmados por D.R.O. (10)	1 (c)	1		
K	Autorización vigente de la conexión correspondiente emitida por el O.A.P.A.S.	1 (c)	1 (b)		
L, M, N	Licencia de Construcción vigente o la prórroga correspondiente, en su caso. (8)	NO	1 (b)		
J	Evaluación de Impacto Estatal, emitido por el Comisión de Impacto Estatal (COIME) del Gobierno del Estado de México. (7)	1 (c)	1		
A, B, C, D, E, F, G, H, I, J	Para cualquier construcción que se pretenda realizar en zonas consideradas como parte del patrimonio histórico, artístico o cultural por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, y en su caso el Instituto Nacional de Bellas Artes, deberá sujetarse a las restricciones que estas instancias determinen.	1 (c)	1		
A, B, C, L	Libro Bitácora de Obra, foliado y firmado por el Director Responsable de Obra.	1 (c)	1		
A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O.	Boleta Predial Vigente.	1 (c)	1		
		Recibió:			
OBSERVACIONES:		Firma.			

NOTAS

(1) Tratándose de personas jurídicas colectivas deberá ser firmada la solicitud por el representante legal.
(2) Escritura Pública o Contrato Privado de Compraventa o cesión de derechos o resolución judicial. Inscrita en el Instituto de la Función Registral. Para el caso de que se presente contrato privado de compraventa o de arrendamiento, éste deberá ser acompañado de la escritura pública correspondiente que acredite la propiedad del vendedor o arrendador, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio o Instituto de la Función Registral.
(3) En caso de existir copropiedad sobre el inmueble sujeto a trámite se deberá presentar autorización expresa de todos los copropietarios y de quien los represente, en original para el expediente
(4) Será requerido para el trámite los dictámenes u otros documentos que se indiquen en la Licencia de Uso del Suelo o Autorización de Conjunto Urbano.
(5) Tratándose de construcciones mayores de 20 m² y menores de 60 m² se deberá presentar croquis arquitectónico de la obra señalando áreas.
(6) Tratándose de usos de Evaluación de Impacto estatal, se deberá sujetar al Plan de Desarrollo Urbano Municipal.
(7) En los casos que impliquen la construcción de 30 o más viviendas o un conjunto de utilización del suelo de tres mil o más metros cuadrados de construcción en otros usos, Constancia de viabilidad. Dictamen Único de Factibilidad, autorización de subdivisión o de condominio según corresponda, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano o autoridad competente.
(8) Tratándose de conjuntos urbanos, condominios, lotificaciones de vivienda, industriales, comerciales, de servicios y mixtos, la evaluación técnica de factibilidad de agua, drenaje, alcantarillado y tratamiento de aguas residuales será exigible para la asignación de obligaciones en materia de infraestructura, vinculantes a la autorización que emita la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano, conforme a lo dispuesto por el Libro Quinto del Código Administrativo y su Reglamento, así como la Ley del Agua para el Estado de México y Municipios.
Además, Evaluación técnica de factibilidad de agua, drenaje, alcantarillado tratamiento de aguas residuales o documento que acredite la existencia y dotación de agua potable para el desarrollo que se pretende, así como la incorporación a los sistemas de agua potable y alcantarillado, el cual será emitido por la Comisión del Agua del Estado de México o autoridad competente, en su caso.
(9) Para la modificación del proyecto de una obra autorizada podrá en su caso presentar la Constancia de Suspensión de Obra.
(10) No se requiere la firma de Director Responsable de Obra para construcciones menores de 60 m2 o con claros menores de 4 metros, En demolición no exceda de 40 m² en planta baja o 20 m² en niveles superiores
(11) Para expediente + (E). Para cotejo + (C)
(12) Cuando la autoridad tenga duda de su autenticidad, podrá solicitar el original para cotejo.
(13) La construcción de Antenas para Radiotelecomunicaciones se considera un uso de suelo que genera un impacto significativo y por consiguiente un impacto regional, sujeto por lo tanto al Dictamen de Impacto Regional y/o Evaluación de Impacto Estatal por lo que se acompañará de la Evaluación de Impacto Estatal y los dictámenes u otros documentos que se indiquen en la Licencia de Uso del Suelo.
(14) Las autoridades administrativas podrán decretar, en todo tiempo, sea cual fuere la naturaleza del caso, la práctica, repetición o ampliación de cualquiera diligencia probatoria, o bien acordar la exhibición o desahogo de pruebas, siempre que se estimen necesarias y sean conducentes para el conocimiento de la verdad sobre el asunto, de conformidad con lo que establece el artículo 33 del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México.
(15) Los planos arquitectónicos se compondrán al menos de plantas de distribución, cortes o secciones sanitarias y fachadas o alzados. Incluirán las proyecciones verticales y horizontales además de niveles, cotas, ejes, ladrenas o ritados y líneas de corte.
Planos Estructurales: Planta de excavación, cimentación, entrepisos y azoteas, con detalles y especificaciones de los armados
Planos de Instalaciones Eléctricas: Plantas de distribución, acometida, cuadro de cargas y diagrama unifilar con detalles y especificaciones
Planos de Instalaciones Hidráulicas y sanitarias: planta de distribución, acometida y servicio, cortes e isométricos con detalles y especificaciones
Planos de Instalaciones Especiales: plantas de distribución, cortes, isométricos, con detalles y especificaciones, referidos principalmente a detección y extinción de incendios, aire acondicionado, voz, datos y telefonía, gas y energía regulada.
(16) Para el caso de que se presente Licencia de Uso del Suelo vigente o Autorización de Conjunto Urbano, la cual no contenga el alineamiento y número oficial, se deberá de presentar la respectiva Constancia de Alineamiento y Número Oficial

Manifiesto bajo protesta de decir verdad, que he leído en su totalidad el contenido de la presente solicitud y que los datos asentados en esta petición son ciertos, completos y corresponden a los datos correctos del predio cuyo trámite solicito conforme a lo dispuesto en el Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, Artículos 3, 4, 8, 9 y 10, 10-1, 10-2 fracción III y 10-9 fracciones I, III, II y IV del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de Naucalpan de Juárez. Quedo enterado (a) que, de no corresponder con la realidad, me haré acreedor (a) a las sanciones establecidas por el Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México, y demás ordenamientos legales aplicables, sin perjuicio de la responsabilidad civil o penal en que pueda incurrir. Asimismo, en caso de no cumplir o contar con los requisitos establecidos se tendrá por no presentada mi solicitud, en términos de lo dispuesto por los artículos 9, 10, 11, 12, 30, 106, 113, 116, 118 fracción II, 119 y 120 del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México. También quedo enterado (a) de que esta solicitud no constituye autorización alguna para realizar construcciones, obras, o la explotación de giros o actividades

Nombre y firma del solicitante o representante legal

AVISO DE PRIVACIDAD

Los Datos Personales recabados serán protegidos, incorporados y tratados en el Sistema de Datos Personales para Realizar el control de los diferentes puntos que otorga la Dirección, Registrado ante el Instituto de Transparencia y Acceso a la Información Pública y Protección de Datos Personales del Estado de México y Municipios. La entrega de los datos personales es para formular el cumplimiento del fin(es) y los encuentren protegidos en términos de esta norma de privacidad así citada. Asimismo, se le informa que sus datos no podrán ser difundidos sin su consentimiento expreso, salvo las excepciones previstas en la Ley

Original - Solicitud para la Dirección de Desarrollo Urbano

ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS Y CRONOGRAMA DE PROYECTO EJECUTIVO

POMPLEX STUDIO S.A.S. DE C.V.

Cliente: SECRETARIA DE DESARROLLO AGRARIO, TERRITORIAL Y URBANO. DIRECCION GENERAL DE RECURSOS MATERIALES Y SERVICIOS GENERALES.

Concurso No. LO-15-412-015000999-N-453-2023 — **Duración En Días:** 205

Obra: "DESARROLLO DEL PROYECTO EJECUTIVO PARA LA CONSTRUCCIÓN D RECINRO COMERCIAL EN Mexico Nuevo, 52966 Cdad. López Mateos, Méx. CORRESPONDIENTES AL PROGRAMA DE MEJORAMIENTO URBANO 2023". — **Fecha:** 28/08/2023

Inicio Obra: 10/04/2023

Fin Obra: 31/10/2023

SERVICIO

Lugar: Veracruz Manzana 004, Mexico Nuevo, 52966 Cdad. López Mateos, Méx. — **Total:** **$308,034.67**

ANALISIS DE PRECIOS UNITARIOS PARA CONVENIO MODIFICATORIO NO. 1

Código	Concepto	Unidad	P. Unitario	Op.	Cantidad	Importe	%
Partida:	1 Análisis No.:			10			
Análisis:	**3.1.1**		**PROYECTO**		**1.0000**	**$103,965.81**	
PROYECTO ARQUITECTÓNICO							
MANO DE OBRA							
MO-AIDIA01	JEFE DE ARQUITECTURA	JOR	$2,500.00	*	5.000000	$12500.00	15.23%
MO-AIDIA02	ARQUITECTO JR	JOR	$2,000.00	*	10.000000	$20000.00	24.36%
MO-AIDIA03	ARQUITECTO SR	JOR	$1,200.00	*	15.000000	$18000.00	21.92%
MO-AIDIA05	DIBUJANTE CAD	JOR	$900.00	*	18.000000	$16200.00	19.73%
MO-AIDIA06	RENDERISTA	JOR	$1,500.00	*	8.000000	$12000.00	14.62%
SUBTOTAL:	**MANO DE OBRA**					**$78,700.00**	**95.86%**
EQUIPO Y HERRAMIENTA							
AID-LAPTOP	Laptop ASUS Vivobook 15 K513 15.6" Full HD, Intel Core i7-1165G7 2.80GHz, 16GB, 512GB SSD, Windows 11 Home 64-bit, Español, Rosa Dorado	JOR	$73.33	*	30.000000	$2199.90	2.68%
AID-IMPRES1	Multifuncional HP MFP M528dn, Blanco y Negro, Láser, Print/Scan/Copy/Fax			*			
AID-DRON	DJI MAVIC PRO 2			*			
AID-PLOTT	Plotter Canon imagePROGRAF TM-200 24", Color, Inyección, Print	JOR	$120.00	*	10.000000	$1200.00	1.46%
SUBTOTAL:	**EQUIPO Y HERRAMIENTA**					**$3399.90**	**4.14%**
	(CD) COSTO DIRECTO					**$82,099.90**	**100.00%**
	(CI) INDIRECTOS						
	(CDOF CENTR)				4.5473%	**$3,733.36**	**4.00%**
	(CD OF CAMPO)				11.4844%	**$9,428.70**	
	SUBTOTAL1					$95,261.96	
	(CF) FINANCIAMIENTO				0.5473%	$521.37	
	SUBTOTAL2					$95,783.33	
	(CU) UTILIDAD				8.0000%	$7,662.67	
	SUBTOTAL3					$103,445.99	
	CARGOS ADICIONALES						
	(CA) SFP 5 al millar = 0.5025% SUBTOTAL3				0.502500%	$519.82	
	PRECIO UNITARIO (CD+ CIO+CIC+CF+CU+CA)					**$103,965.81**	
	(*CIENTO TRES MIL NOVESCIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS 25/100 M.N.)						

POMPLEX STUDIO S.A.S. DE C.V.

Cliente: SECRETARIA DE DESARROLLO AGRARIO, TERRITORIAL Y URBANO. DIRECCION GENERAL DE RECURSOS MATERIALES Y SERVICIOS GENERALES.

Concurso No. LO-15-412-015000999-N-453-2023 — **Duración En Días:** 205

Obra: "DESARROLLO DEL PROYECTO EJECUTIVO PARA LA CONSTRUCCIÓN D RECINRO COMERCIAL EN Mexico Nuevo, 52966 Cdad. López Mateos, Méx. CORRESPONDIENTES AL PROGRAMA DE MEJORAMIENTO URBANO 2023". — **Fecha:** 28/08/2023

Inicio Obra: 10/04/2023

Fin Obra: 31/10/2023

SERVICIO

Lugar: Veracruz Manzana 004, Mexico Nuevo, 52966 Cdad. López Mateos, Méx. — **Total:** **$308,034.67**

ANALISIS DE PRECIOS UNITARIOS PARA CONVENIO MODIFICATORIO NO. 1

Código	Concepto	Unidad	P. Unitario	Op.	Cantidad	Importe	%
Partida:	1 Análisis No.:			20			
Análisis:	**3.1.2**		**MEMORIAS**		**1.0000**	**$41,430.05**	
CIMENTACIÓN							
MANO DE OBRA							
MO-AIDIA01	INGENIERO CIVIL SR.	JOR	$2,000.00	*	4.000000	$8000.00	24.45%
MO-AIDIA02	INGENIERO JR.	JOR	$1,200.00	*	8.000000	$9600.00	29.34%
MO-AIDIA03	ESPECIALISTA EN GEOTECNIA	JOR	$1,000.00	*	3.000000	$3000.00	9.17%
MO-AIDIA05	DIBUJANTE DE CIMENTACIÓN	JOR	$900.00	*	6.000000	$5400.00	16.51%
MO-AIDIA06	AUXILIAR DE PROFESIONALES TÉCNICOS	JOR	$750.00	*	5.000000	$3750.00	11.46%
SUBTOTAL:	**MANO DE OBRA**					**$29750.00**	**90.93%**
EQUIPO Y HERRAMIENTA							
AID-LAPTOP	Laptop ASUS Vivobook 15 K513 15.6" Full HD, Intel Core i7-1165G7 2.80GHz, 16GB, 512GB SSD, Windows 11 Home 64-bit, Español, Rosa Dorado	JOR	$73.33	*	15.000000	$1099.95	3.36%
AID-IMPRES1	Multifuncional HP MFP M528dn, Blanco y Negro, Láser, Print/Scan/Copy/Fax	JOR	$93.33	*	20.000000	$1866.60	5.71%
AID-DRON	DJI MAVIC PRO 2			*			
SUBTOTAL:	**EQUIPO Y HERRAMIENTA**					**$2966.55**	**9.07%**
	(CD) COSTO DIRECTO					**$32,716.55**	**100.00%**
	(CI) INDIRECTOS						
	(CDOF CENTR)				4.5473%	**$1,487.73**	
	(CD OF CAMPO)				11.4844%	**$3,757.31**	
	SUBTOTAL1					$37,961.59	
	(CF) FINANCIAMIENTO				0.5473%	$207.76	
	SUBTOTAL2					$38,169.35	
	(CU) UTILIDAD				8.0000%	$3,053.55	
	SUBTOTAL3					$41,222.90	
	CARGOS ADICIONALES						
	(CA) SFP 5 al millar = 0.5025% SUBTOTAL3				0.502500%	$207.15	
	PRECIO UNITARIO (CD+ CIO+CIC+CF+CU+CA)					**$41,430.05**	
	(*CINCUENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y SEIS PESOS 71/100 M.N. *)						

POMPLEX STUDIO S.A.S. DE C.V.

Cliente: SECRETARIA DE DESARROLLO AGRARIO, TERRITORIAL Y URBANO. DIRECCION GENERAL DE RECURSOS MATERIALES Y SERVICIOS GENERALES.

Concurso No. LO-15-412-015000999-N-453-2023
Obra: "DESARROLLO DEL PROYECTO EJECUTIVO PARA LA CONSTRUCCIÓN D RECINRO COMERCIAL EN Mexico Nuevo, 52966 Cdad. López Mateos, Méx. CORRESPONDIENTES AL PROGRAMA DE MEJORAMIENTO URBANO 2023".

Duración En Días: 205
Fecha: 28/08/2023
Inicio Obra: 10/04/2023
Fin Obra: 31/10/2023
SERVICIO

Lugar: Veracruz Manzana 004, Mexico Nuevo, 52966 Cdad. López Mateos, Méx.
Total: **$308,034.67**

ANALISIS DE PRECIOS UNITARIOS PARA CONVENIO MODIFICATORIO NO. 1

Código	Concepto	Unidad	P. Unitario	Op.	Cantidad	Importe	%
Partida:		1 Análisis No.:		30			
Análisis:	**3.1.3**		**PROYECTO**		**1.0000**	**$56,309.39**	
PROYECTO DE ESTRUCTURAS							
MANO DE OBRA							
MO-AIDIA01	INGENIERO ESTRUCTURISTA SR.	JOR	$2,000.00	*	5.000000	$10000.00	22.49%
MO-AIDIA02	INGENIERO JR.	JOR	$1,750.00	*	8.000000	$14000.00	31.48%
MO-AIDIA03	DIBUJANTE DE ESTRUCTURAS	JOR	$1,000.00	*	10.000000	$10000.00	22.49%
MO-AIDIA05	REVISOR DE CÁLCULO	JOR	$900.00	*	2.000000	$1800.00	4.05%
MO-AIDIA06	MODELADOR BIM (ESTRUCTURAL)	JOR	$750.00	*	6.000000	$4500.00	10.12%
SUBTOTAL:	**MANO DE OBRA**					**$40300.00**	**90.63%**
EQUIPO Y HERRAMIENTA							
AID-LAPTOP	Laptop ASUS Vivobook 15 K513 15.6" Full HD, Intel Core i7-1165G7 2.80GHz, 16GB, 512GB SSD, Windows 11 Home 64-bit, Español, Rosa Dorado	JOR	$73.33	*	25.000000	$1833.25	4.12%
AID-IMPRES1	Multifuncional HP MFP M528dn, Blanco y Negro, Láser, Print/Scan/Copy/Fax	JOR	$93.33	*	25.000000	$2333.25	5.25%
AID-DRON	DJI MAVIC PRO 2			*			
AID-PLOTT	Plotter Canon imagePROGRAF TM-200 24", Color, Inyección, Print			*			
SUBTOTAL:	**EQUIPO Y HERRAMIENTA**					**$4166.50**	**9.37%**
	(CD) COSTO DIRECTO					**$44,466.50**	**100.00%**
	(CI) INDIRECTOS						
	(CDOF CENTR)				4.5473%	**$2,022.04**	
	(CD OF CAMPO)				11.4844%	**$5,106.72**	
	SUBTOTAL1					$51,595.26	
	(CF) FINANCIAMIENTO				0.5473%	$282.38	
	SUBTOTAL2					$51,877.64	
	(CU) UTILIDAD				8.0000%	$4,150.21	
	SUBTOTAL3					$56,027.85	
	CARGOS ADICIONALES						
	(CA) SFP 5 al millar = 0.5025% SUBTOTAL3				0.502500%	$281.54	
	PRECIO UNITARIO (CD+ CIO+CIC+CF+CU+CA)					**$56,309.39**	
	(*CIENTO TRES MIL NOVESCIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS 25/100 M.N.)						

POMPLEX STUDIO S.A.S. DE C.V.

Cliente: SECRETARIA DE DESARROLLO AGRARIO, TERRITORIAL Y URBANO. DIRECCION GENERAL DE RECURSOS MATERIALES Y SERVICIOS GENERALES.

Concurso No. LO-15-412-015000999-N-453-2023
Obra: "DESARROLLO DEL PROYECTO EJECUTIVO PARA LA CONSTRUCCIÓN D RECINRO COMERCIAL EN Mexico Nuevo, 52966 Cdad. López Mateos, Méx. CORRESPONDIENTES AL PROGRAMA DE MEJORAMIENTO URBANO 2023".

Duración En Días: 205
Fecha: 28/08/2023
Inicio Obra: 10/04/2023
Fin Obra: 31/10/2023
SERVICIO

Lugar: Veracruz Manzana 004, Mexico Nuevo, 52966 Cdad. López Mateos, Méx.
Total: **$308,034.67**

ANALISIS DE PRECIOS UNITARIOS PARA CONVENIO MODIFICATORIO NO. 1

Código	Concepto	Unidad	P. Unitario	Op.	Cantidad	Importe	%
Partida:		2 Análisis No.:		10			
Análisis:	**3.2.1**		**ESTUDIOS**		**1.0000**	**$51,898.38**	
REDES E INSTALACIONES							
MANO DE OBRA							
MO-AIDIA01	INGENIERO EN INSTALACIONES SR.	JOR	$2,000.00	*	4.000000	$8000.00	19.52%
MO-AIDIA02	INGENIERO JR. MEP	JOR	$1,750.00	*	8.000000	$14000.00	34.16%
MO-AIDIA03	DIBUJANTE MEP	JOR	$1,000.00	*	8.000000	$8000.00	19.52%
MO-AIDIA05	MODELADOR BIM MEP	JOR	$900.00	*	6.000000	$5400.00	13.18%
MO-AIDIA06	COORDINADOR DE INSTALACIONES	JOR	$750.00	*	3.000000	$2250.00	5.49%
SUBTOTAL:	**MANO DE OBRA**					**$37650.00**	**91.87%**
EQUIPO Y HERRAMIENTA							
AID-LAPTOP	Laptop ASUS Vivobook 15 K513 15.6" Full HD, Intel Core i7-1165G7 2.80GHz, 16GB, 512GB SSD, Windows 11 Home 64-bit, Español, Rosa Dorado	JOR	$73.33	*	20.000000	$1466.60	3.58%
AID-IMPRES1	Multifuncional HP MFP M528dn, Blanco y Negro, Láser, Print/Scan/Copy/Fax	JOR	$93.33	*	20.000000	$1866.60	4.55%
AID-DRON	DJI MAVIC PRO 2			*			
AID-PLOTT	Plotter Canon imagePROGRAF TM-200 24", Color, Inyección, Print			*			
SUBTOTAL:	**EQUIPO Y HERRAMIENTA**					**$3333.20**	**8.13%**
				*			
				*			
				*			
				*			
				*			
				*			
				*			
	(CD) COSTO DIRECTO					**$40,983.20**	**100.00%**
	(CI) INDIRECTOS						
	(CDOF CENTR)				4.5473%	**$1,863.65**	
	(CD OF CAMPO)				11.4844%	**$4,706.68**	
	SUBTOTAL1					$47,553.53	
	(CF) FINANCIAMIENTO				0.5473%	$260.26	
	SUBTOTAL2					$47,813.79	
	(CU) UTILIDAD				8.0000%	$3,825.10	
	SUBTOTAL3					$51,638.89	
	CARGOS ADICIONALES						
	(CA) SFP 5 al millar = 0.5025% SUBTOTAL3				0.502500%	$259.49	
	PRECIO UNITARIO (CD+ CIO+CIC+CF+CU+CA)					**$51,898.38**	
	(* SEISCIENTOS SESENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS 75/100 M.N. *)						

POMPLEX STUDIO S.A.S. DE C.V.

Cliente: SECRETARIA DE DESARROLLO AGRARIO, TERRITORIAL Y URBANO. DIRECCION GENERAL DE RECURSOS MATERIALES Y SERVICIOS GENERALES.

Concurso No. LO-15-412-015000999-N-453-2023

Obra: "DESARROLLO DEL PROYECTO EJECUTIVO PARA LA CONSTRUCCIÓN D RECINRO COMERCIAL EN Mexico Nuevo, 52966 Cdad. López Mateos, Méx. CORRESPONDIENTES AL PROGRAMA DE MEJORAMIENTO URBANO 2023".

Lugar: Veracruz Manzana 004, Mexico Nuevo, 52966 Cdad. López Mateos, Méx.

Duración En Días: 205
Fecha: 28/08/2023
Inicio Obra: 10/04/2023
Fin Obra: 31/10/2023
SERVICIO
Total: **$308,034.67**

ANALISIS DE PRECIOS UNITARIOS PARA CONVENIO MODIFICATORIO NO. 1

Código	Concepto	Unidad	P. Unitario	Op.	Cantidad	Importe	%
Partida:		3 Análisis No.:		10			
Análisis:	**3.3.1**		**REPORTE**		**1.0000**	**$54,431.04**	
PROYECTO DE INTERIORISMO							
MANO DE OBRA							
MO-AIDIA01	ARQUITECTO DE INTERIORES	JOR	$2,000.00	*	6.000000	$12000.00	27.92%
MO-AIDIA02	ARQUITECTO JR.	JOR	$1,750.00	*	8.000000	$14000.00	32.57%
MO-AIDIA03	RENDERISTA	JOR	$1,000.00	*	6.000000	$6000.00	13.96%
MO-AIDIA05	DIBUJATE DE ACABADOS	JOR	$900.00	*	6.000000	$5400.00	12.56%
MO-AIDIA06	ESPECIALISTA EN MATERIALES	JOR	$750.00	*	3.000000	$2250.00	5.23%
SUBTOTAL:	**MANO DE OBRA**					**$39650.00**	**92.25%**
EQUIPO Y HERRAMIENTA							
AID-LAPTOP	Laptop ASUS Vivobook 15 K513 15.6" Full HD, Intel Core i7-1165G7 2.80GHz, 16GB, 512GB SSD, Windows 11 Home 64-bit, Español, Rosa Dorado	JOR	$73.33	*	20.000000	$1466.60	3.41%
AID-IMPRES1	Multifuncional HP MFP M528dn, Blanco y Negro, Láser, Print/Scan/Copy/Fax	JOR	$93.33	*	20.000000	$1866.60	4.34%
AID-DRON	DJI MAVIC PRO 2			*			
SUBTOTAL:	**EQUIPO Y HERRAMIENTA**					**$3333.20**	**7.75%**
	(CD) COSTO DIRECTO					**$42,983.20**	**100.00%**
	(CI) INDIRECTOS						
	(CDOF CENTR)				4.5473%	**$1,954.59**	
	(CD OF CAMPO)				11.4844%	**$4,936.37**	
	SUBTOTAL1					$49,874.16	
	(CF) FINANCIAMIENTO				0.5473%	$272.96	
	SUBTOTAL2					$50,147.12	
	(CU) UTILIDAD				8.0000%	$4,011.77	
	SUBTOTAL3					$54,158.89	
	CARGOS ADICIONALES						
	(CA) SFP 5 al millar = 0.5025% SUBTOTAL3				0.502500%	$272.15	
	PRECIO UNITARIO (CD+ CIO+CIC+CF+CU+CA)					**$54,431.04**	
	(*CINCUENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y SEIS PESOS 71/100 M.N.*)						

CRONOGRAMA DE PROYECTO EJECUTIVO

PROYECTO EJECUTIVO		MESES						
CONCEPTO	COSTO	1° PERIODO	2° PERIODO	3° PERIODO	4° PERIODO	5° PERIODO	6° PERIODO	
Proyecto Arquitectónico	$ 103,965.81	50%	50%					
		$ 51,982.91	$ 51,982.91					
Cimentación	$ 41,430.05		100%					
			$ 41,430.05					
Estructuras	$ 56,309.39		30%	40%	100%			
			$ 16,892.82	$ 22,523.76	$ 16,892.82			
Redes e Instalaciones	$ 51,898.38			30%	40%	30%		
				$ 15,569.51	$ 20,759.35	$ 15,569.51		
Acabados	$ 54,431.04				20%	50%	30%	
					$ 10,886.21	$ 27,215.52	$ 16,329.31	
Coordinación y Revisión	$ 18,400.00					30%	70%	
						$ 5,520.00	$ 12,880.00	
Topografía y Levantaminetos	$ 14,200.00	70%	30%					
		$ 9,940.00	$ 4,260.00					
Estudios de Mecánica de Suelos	$ 20,000.00		100%					
			$ 20,000.00					
Control de Calidad del Proyecto	$ 25,000.00					50%	50%	
						$ 12,500.00	$ 12,500.00	
Presentación Final / Entrega	$ 14,600.00					20%	80%	
						$ 2,920.00	$ 11,680.00	
TOTAL	$ 400,234.67							
	DESGLOSE	$ 61,922.91	$ 134,565.77	$ 38,093.27	$ 48,538.38	$ 63,725.03	$ 53,389.31	$400,234.67

La tabla presenta la programación financiera y técnica del proyecto ejecutivo, distribuida en seis periodos equivalentes a seis meses de desarrollo. Cada concepto técnico se desglosa en montos estimados y en el periodo de ejecución correspondiente, permitiendo una planificación eficiente de recursos y avances. Se contempla una inversión total de $400,234.67 MXN, distribuida en las siguientes partidas principales:

- **Proyecto Arquitectónico** ($103,965.81): dividido equitativamente en los dos primeros meses (50% y 50%), marcando el inicio del proceso.
- **Cimentación** ($41,430.05): se ejecuta completamente en el segundo mes.
- **Estructuras** ($56,309.39): distribuida en tres etapas (30%, 40%, 30%) entre el 3.er, 4.º y 5.º periodo.
- **Redes e Instalaciones** ($51,898.38): también dividida entre el 3.er al 5.º mes (30%, 40%, 30%).
- **Acabados** ($54,431.04): ejecutados en los últimos tres meses con una distribución progresiva del 20%, 50% y 30%.
- **Coordinación y Revisión, Topografía y Levantamientos, y Estudios de Mecánica de Suelos**: se concentran en los primeros 3 meses para permitir el desarrollo técnico oportuno.
- **Control de Calidad del Proyecto y Presentación Final**: planificados para los dos últimos periodos, como parte del cierre y verificación del proyecto.

Esta programación permite un flujo financiero equilibrado entre etapas de diseño, ejecución técnica y cierre, garantizando el cumplimiento de tiempos, calidad y costos.

SU EMPRESA, S.A. DE C.V.

NEODATA

Cliente:

Concurso No. LICITACIÓN
Obra: ·

Duración: 0 días naturales
Fecha: 28/04/2025

Inicio Obra: 28/04/2025
Fin Obra: 28/04/2025
DOCUMENTO
ART. 45 A.1 RLOPySRM

Lugar: , Ciudad de México, Ciudad de México

ANALISIS DE PRECIOS UNITARIOS

Código	Concepto	Unidad	P. Unitario	Op.	Cantidad	Importe	%
Partida:	CIMENTACION	Análisis No.:		10			
Análisis:	**10401-051**		**M3**		**1.0000**	**$54.76**	
Excavación a cielo abierto a máquina en material tipo I-A, de 0.00 a -2.00 m, incluye: carga a camión, mano de obra, equipo y herramienta.							
EQUIPO Y HERRAMIENTA							
EQRE446B	RETROEXCAVADORA CAT. 446 B, 102 HP, 8890 KG, CUCHARON GRAL. 1.1 M3, CUCHARON RETRO 0.24 M3, 5.17 M. DE PROF.	HOR	$985.64	/	18.000000	$54.76	100.00%
SUBTOTAL:	**EQUIPO Y HERRAMIENTA**					**$54.76**	**100.00%**
	Costo Directo:					**$54.76**	**100.00%**

SU EMPRESA, S.A. DE C.V.

NEODATA

Cliente:

Concurso No. LICITACIÓN
Obra: ·

Duración: 0 días naturales
Fecha: 28/04/2025

Inicio Obra: 28/04/2025
Fin Obra: 28/04/2025
DOCUMENTO
ART. 45 A.1 RLOPySRM

Lugar: , Ciudad de México, Ciudad de México

ANALISIS DE PRECIOS UNITARIOS

Código	Concepto	Unidad	P. Unitario	Op.	Cantidad	Importe	%
Partida:	CIMENTACION	Análisis No.:		20			
Análisis:	**10401-261**		**M2**		**1.0000**	**$171.20**	
Plantilla de 5 cm, de espesor de concreto premezclado de F'c=100 kg/cm2, incluye: preparación de la superficie, nivelación, maestreado, colado, mano de obra, equipo, herramienta y todo lo necesario para su correcta ejecución.							
MATERIALES							
307-CON-0201	CONCRETO PREMEZCLADO F'c=100 KG/CM2, CLASE 2	M3	$1,855.00	*	0.051000	$94.61	55.26%
SUBTOTAL:	**MATERIALES**					**$94.61**	**55.26%**
MANO DE OBRA							
1A1P	**CUADRILLA No 5 (1 ALBAÑIL+1 PEON)**	**JOR**					
MO011	PEON	JOR	$714.67	*	1.000000	$714.67	
MO041	OFICIAL ALBAÑIL	JOR	$1,128.48	*	1.000000	$1128.48	
MO082	CABO DE OFICIOS	JOR	$1,261.60	*	0.100000	$126.16	
	Importe:					$1969.31	
	Rendimiento: M2/JOR				27.000000	$72.94	42.61%
SUBTOTAL:	**MANO DE OBRA**					**$72.94**	**42.61%**
EQUIPO Y HERRAMIENTA							
%MO1	HERRAMIENTA MENOR	%	$72.94	*	0.030000	$2.19	1.28%
%MO5	EQUIPO DE SEGURIDAD	%	$72.94	*	0.020000	$1.46	0.85%
SUBTOTAL:	**EQUIPO Y HERRAMIENTA**					**$3.65**	**2.13%**
	Costo Directo:					**$171.20**	**100.00%**

SU EMPRESA, S.A. DE C.V.

NEODATA

Cliente:

Concurso No. LICITACIÓN
Obra: ·

Duración: 0 días naturales
Fecha: 28/04/2025

Inicio Obra: 28/04/2025
Fin Obra: 28/04/2025
DOCUMENTO
ART. 45 A.1 RLOPySRM

Lugar: , Ciudad de México, Ciudad de México

ANALISIS DE PRECIOS UNITARIOS

Código	Concepto	Unidad	P. Unitario	Op.	Cantidad	Importe	%
Partida:	CIMENTACION	Análisis No.:		30			
Análisis:	**10401-324**		**M3**		**1.0000**	**$3,483.53**	
Concreto premezclado en cimentación, clase "A" de F'c=250 kg/cm2, bombeado, incluye: revenimiento, superfluidizante, colado, vibrado, mano de obra, equipo y herramienta.							
MATERIALES							
307-CON-0204	CONCRETO PREMEZCLADO F'c=250 KG/CM2, CLASE 2	M3	$2,247.00	*	1.050000	$2359.35	67.73%
358-AGU-0101	AGUA DE TOMA	M3	$32.00	*	0.040000	$1.28	0.04%
307-CON-0501	REVENIMIENTO DE 18+-3.5 PARA CONCRETO BOMBEABLE	M3	$236.00	*	1.050000	$247.80	7.11%
307-CON-0401	BOMBEO DE CONCRETO	M3	$320.00	*	1.050000	$336.00	9.65%
SUBTOTAL:	**MATERIALES**					**$2944.43**	**84.52%**
MANO DE OBRA							
1A5P	**CUADRILLA No 22 (1 ALBAÑIL + 5 PEONES)**	**JOR**					
MO011	PEON	JOR	$714.67	*	5.000000	$3573.35	
MO041	OFICIAL ALBAÑIL	JOR	$1,128.48	*	1.000000	$1128.48	
MO082	CABO DE OFICIOS	JOR	$1,261.60	*	0.500000	$630.80	
	Importe:					$5332.63	
	Rendimiento: M3/JOR				12.000000	$444.39	12.76%
SUBTOTAL:	**MANO DE OBRA**					**$444.39**	**12.76%**
EQUIPO Y HERRAMIENTA							
%MO1	HERRAMIENTA MENOR	%	$444.39	*	0.030000	$13.33	0.38%
EQVIB	VIBRADOR PARA CONCRETO	HOR	$144.98	/	2.000000	$72.49	2.08%
%MO5	EQUIPO DE SEGURIDAD	%	$444.39	*	0.020000	$8.89	0.26%
SUBTOTAL:	**EQUIPO Y HERRAMIENTA**					**$94.71**	**2.72%**
	Costo Directo:					**$3483.53**	**100.00%**

SU EMPRESA, S.A. DE C.V.

NEODATA

Cliente:

Concurso No. LICITACIÓN
Obra: ·

Duración: 0 días naturales
Fecha: 28/04/2025

Inicio Obra: 28/04/2025
Fin Obra: 28/04/2025
DOCUMENTO
ART. 45 A.1 RLOPySRM

Lugar: , Ciudad de México, Ciudad de México

ANALISIS DE PRECIOS UNITARIOS

Código	Concepto	Unidad	P. Unitario	Op.	Cantidad	Importe	%
Partida:	CIMENTACION	Análisis No.:		40			
Análisis:	**10401-383**		**M2**		**1.0000**	**$268.31**	
Cimbra en zapatas de cimentación, acabado común, incluye: suministro de todos los materiales necesarios, acarreos, cortes, habilitados, cimbrado, descimbrado, mano de obra, limpieza, equipo y herramienta, de acuerdo a proyecto.							
MATERIALES							
305-M3A-0101	DUELA DE PINO DE 3a DE 3/4x4x8' (0.019x0.10x2.44 m)	PZA	$52.20	*	1.000000	$52.20	19.46%
305-M3A-0201	BARROTE DE PINO DE 3a, DE 1 1/2x3 1/2x8'	PZA	$63.00	*	0.200000	$12.60	4.70%
305-M3A-0301	POLIN DE PINO DE 3a, DE 3 1/2x3 1/2x8'	PZA	$114.00	*	0.100000	$11.40	4.25%
303-ARF-1101	ALAMBRE RECOCIDO CAL. 16, (1.59 mm Ø), KG, 0.016 KG/M	KG	$22.00	*	0.200000	$4.40	1.64%
359-CMB-0101	DIESEL	LT	$22.53	*	0.300000	$6.76	2.52%
305-CLA-1301	CLAVOS PARA MADERA DE 2 1/2 (260 pzas/kg) CAJA DE 25 KG	KG	$26.50	*	0.090000	$2.39	0.89%
305-CLA-1401	CLAVOS PARA MADERA DE 4 (77 pzas/kg) CAJA DE 25 KG	KG	$26.50	*	0.090000	$2.39	0.89%
SUBTOTAL:	**MATERIALES**					**$92.14**	**34.34%**
MANO DE OBRA							
1C1A	**CUADRILLA No 7 (1 CARP. O.N. + AYUDANTE)**	**JOR**					
MO021	AYUDANTE GENERAL	JOR	$737.81	*	1.000000	$737.81	
MO052	OFICIAL CARPINTERO DE O. NEGRA	JOR	$1,149.38	*	1.000000	$1149.38	
MO082	CABO DE OFICIOS	JOR	$1,261.60	*	0.100000	$126.16	
	Importe:					$2013.35	
	Rendimiento: M2/JOR				12.000000	$167.78	62.53%
SUBTOTAL:	**MANO DE OBRA**					**$167.78**	**62.53%**
EQUIPO Y HERRAMIENTA							
%MO1	HERRAMIENTA MENOR	%	$167.78	*	0.030000	$5.03	1.87%
%MO5	EQUIPO DE SEGURIDAD	%	$167.78	*	0.020000	$3.36	1.25%
SUBTOTAL:	**EQUIPO Y HERRAMIENTA**					**$8.39**	**3.13%**
	Costo Directo:					**$268.31**	**100.00%**

SU EMPRESA, S.A. DE C.V.

NEODATA

Cliente:

Concurso No. LICITACIÓN
Obra: ·

Duración: 0 días naturales
Fecha: 28/04/2025

Inicio Obra: 28/04/2025
Fin Obra: 28/04/2025
DOCUMENTO
ART. 45 A.1 RLOPySRM

Lugar: , Ciudad de México, Ciudad de México

ANALISIS DE PRECIOS UNITARIOS

Código	Concepto	Unidad	P. Unitario	Op.	Cantidad	Importe	%
Partida:	ESTRUCTURA	Análisis No.:		10			
Análisis:	**10501-103**		**M2**		**1.0000**	**$453.03**	

Cimbra en trabes y losas acabado aparente, a base de triplay de pino de 19 mm, con chaflanes en las esquinas, incluye: obra falsa, materiales, acarreos, cortes, desperdicios, habilitado, descimbrado, descimbrado, desmoldante, mano de obra, equipo, herramienta y todo lo necesario para su correcta ejecución.

MATERIALES

305-M3A-0101	DUELA DE PINO DE 3a DE 3/4x4x8' (0.019x0.10x2.44 m)	PZA	$52.20	*	0.200000	$10.44	2.30%
305-M3A-0201	BARROTE DE PINO DE 3a, DE 1 1/2x3 1/2x8'	PZA	$63.00	*	0.300000	$18.90	4.17%
305-M3A-0301	POLIN DE PINO DE 3a, DE 3 1/2x3 1/2x8'	PZA	$114.00	*	0.300000	$34.20	7.55%
303-ARF-1101	ALAMBRE RECOCIDO CAL. 16, (1.59 mm Ø), KG, 0.016 KG/M	KG	$22.00	*	0.200000	$4.40	0.97%
359-CMB-0101	DIESEL	LT	$22.53	*	0.300000	$6.76	1.49%
305-CLA-1301	CLAVOS PARA MADERA DE 2 1/2 (260 pzas/kg) CAJA DE 25 KG	KG	$26.50	*	0.150000	$3.98	0.88%
305-M3A-0401	CHAFLAN DE PINO DE 1x1x8'	PZA	$20.00	*	1.000000	$20.00	4.41%
305-CLA-1401	CLAVOS PARA MADERA DE 4 (77 pzas/kg) CAJA DE 25 KG	KG	$26.50	*	0.150000	$3.98	0.88%
305-M3A-0504	TRIPLAY DE PINO P/CIMBRA DE 19 MM, HOJA DE 1.22x2.44 M.	PZA	$870.00	*	0.083000	$72.21	15.94%
SUBTOTAL:	**MATERIALES**					**$174.87**	**38.60%**
MANO DE OBRA							
1C1A	**CUADRILLA No 7 (1 CARP. O.N. + AYUDANTE)**	**JOR**					
MO021	AYUDANTE GENERAL	JOR	$737.81	*	1.000000	$737.81	
MO052	OFICIAL CARPINTERO DE O. NEGRA	JOR	$1,149.38	*	1.000000	$1149.38	
MO082	CABO DE OFICIOS	JOR	$1,261.60	*	0.100000	$126.16	
	Importe:					$2013.35	
	Rendimiento: M2/JOR				7.600000	$264.91	58.48%
SUBTOTAL:	**MANO DE OBRA**					**$264.91**	**58.48%**
EQUIPO Y HERRAMIENTA							
%MO1	HERRAMIENTA MENOR	%	$264.91	*	0.030000	$7.95	1.75%
%MO5	EQUIPO DE SEGURIDAD	%	$264.91	*	0.020000	$5.30	1.17%
SUBTOTAL:	**EQUIPO Y HERRAMIENTA**					**$13.25**	**2.92%**
	Costo Directo:					**$453.03**	**100.00%**

SU EMPRESA, S.A. DE C.V.

NEODATA

Cliente:

Concurso No. LICITACIÓN
Obra: ·

Duración: 0 días naturales
Fecha: 28/04/2025

Inicio Obra: 28/04/2025
Fin Obra: 28/04/2025
DOCUMENTO
ART. 45 A.1 RLOPySRM

Lugar: , Ciudad de México, Ciudad de México

ANALISIS DE PRECIOS UNITARIOS

Código	Concepto	Unidad	P. Unitario	Op.	Cantidad	Importe	%
Partida:	ESTRUCTURA	Análisis No.:		20			
Análisis:	**10501-101**		**M2**		**1.0000**	**$442.50**	

Cimbra en columnas, acabado aparente, a base de triplay de pino de 19 mm, con chaflanes en las esquinas, juntas y moños de acuerdo a despiece, incluye: materiales, acarreos, cortes, desperdicios, habilitado, cimbrado, descimbrado, desmoldante, mano de obra, equipo y herramienta.

MATERIALES

305-M3A-0101	DUELA DE PINO DE 3a DE 3/4x4x8' (0.019x0.10x2.44 m)	PZA	$52.20	*	0.250000	$13.05	2.95%
305-M3A-0201	BARROTE DE PINO DE 3a, DE 1 1/2x3 1/2x8'	PZA	$63.00	*	0.300000	$18.90	4.27%
305-M3A-0301	POLIN DE PINO DE 3a, DE 3 1/2x3 1/2x8'	PZA	$114.00	*	0.150000	$17.10	3.86%
303-ARF-1101	ALAMBRE RECOCIDO CAL. 16, (1.59 mm Ø), KG, 0.016 KG/M	KG	$22.00	*	0.200000	$4.40	0.99%
359-CMB-0101	DIESEL	LT	$22.53	*	0.300000	$6.76	1.53%
305-CLA-1301	CLAVOS PARA MADERA DE 2 1/2 (260 pzas/kg) CAJA DE 25 KG	KG	$26.50	*	0.100000	$2.65	0.60%
305-CLA-1401	CLAVOS PARA MADERA DE 4 (77 pzas/kg) CAJA DE 25 KG	KG	$26.50	*	0.120000	$3.18	0.72%
305-M3A-0401	CHAFLAN DE PINO DE 1x1x8'	PZA	$20.00	*	2.000000	$40.00	9.04%
305-M3A-0504	TRIPLAY DE PINO P/CIMBRA DE 19 MM, HOJA DE 1.22x2.44 M.	PZA	$870.00	*	0.083000	$72.21	16.32%
SUBTOTAL:	**MATERIALES**					**$178.25**	**40.28%**
MANO DE OBRA							
1C1A	**CUADRILLA No 7 (1 CARP. O.N. + AYUDANTE)**	**JOR**					
MO021	AYUDANTE GENERAL	JOR	$737.81	*	1.000000	$737.81	
MO052	OFICIAL CARPINTERO DE O. NEGRA	JOR	$1,149.38	*	1.000000	$1149.38	
MO082	CABO DE OFICIOS	JOR	$1,261.60	*	0.100000	$126.16	
	Importe:					$2013.35	
	Rendimiento: M2/JOR				8.000000	$251.67	56.87%
SUBTOTAL:	**MANO DE OBRA**					**$251.67**	**56.87%**
EQUIPO Y HERRAMIENTA							
%MO1	HERRAMIENTA MENOR	%	$251.67	*	0.030000	$7.55	1.71%
%MO5	EQUIPO DE SEGURIDAD	%	$251.67	*	0.020000	$5.03	1.14%
SUBTOTAL:	**EQUIPO Y HERRAMIENTA**					**$12.58**	**2.84%**
	Costo Directo:					**$442.50**	**100.00%**

SU EMPRESA, S.A. DE C.V.

NEODATA

Cliente:

Concurso No. LICITACIÓN
Obra: ·

Duración: 0 días naturales
Fecha: 28/04/2025

Inicio Obra: 28/04/2025
Fin Obra: 28/04/2025
DOCUMENTO ART. 45 A.1 RLOPySRM

Lugar: , Ciudad de México, Ciudad de México

ANALISIS DE PRECIOS UNITARIOS

Código	Concepto	Unidad	P. Unitario	Op.	Cantidad	Importe	%
Partida:	ESTRUCTURA	Análisis No.:		30			
Análisis:	**10501-205**			**M3**	**1.0000**	**$4,178.58**	

Concreto en estructura de F'c=300 kg/cm2, hecho en obra, incluye: acarreos, colado, vibrado, mano de obra, equipo y herramienta.

MANO DE OBRA							
1A5P	**CUADRILLA No 22 (1 ALBAÑIL + 5 PEONES)**	**JOR**					
MO011	PEON	JOR	$714.67	*	5.000000	$3573.35	
MO041	OFICIAL ALBAÑIL	JOR	$1,128.48	*	1.000000	$1128.48	
MO082	CABO DE OFICIOS	JOR	$1,261.60	*	0.500000	$630.80	
	Importe:					$5332.63	
	Rendimiento: M3/JOR				5.000000	$1066.53	25.52%
SUBTOTAL:	**MANO DE OBRA**					**$1066.53**	**25.52%**
EQUIPO Y HERRAMIENTA							
EQVIB	VIBRADOR PARA CONCRETO	HOR	$144.98	*	0.500000	$72.49	1.73%
%MO1	HERRAMIENTA MENOR	%	$1,066.53	*	0.030000	$32.00	0.77%
%MO5	EQUIPO DE SEGURIDAD	%	$1,066.53	*	0.020000	$21.33	0.51%
SUBTOTAL:	**EQUIPO Y HERRAMIENTA**					**$125.82**	**3.01%**
BASICOS							
10401-295	**CONCRETO DE F'c=300 KG/CM2, HECHO EN OBRA, T.M.A.= 19 MM, RESISTENCIA NORMAL.**	**M3**					
301-ARE-0101	ARENA DE MINA	M3	$400.00	*	0.500000	$200.00	
301-GRA-0401	GRAVA DE MINA T.M.A. 19 MM Ø (3/4), M3	M3	$450.00	*	0.630000	$283.50	
358-AGU-0101	AGUA DE TOMA	M3	$32.00	*	0.215000	$6.88	
302-CEM-0102	CEMENTO (GRIS) PORTLAND TIPO II PUZOLANICO, TONELADA	TON	$4,400.00	*	0.430000	$1892.00	
1A5P	CUADRILLA No 22 (1 ALBAÑIL + 5 PEONES)	JOR	$5,332.63	/	12.000000	$444.39	
%MO1	HERRAMIENTA MENOR	%	$444.39	*	0.030000	$13.33	
EQREV	REVOLVEDORA P/CONCRETO DE 1 SACO 8 DE HP	HOR	$157.37	*	0.500000	$78.69	
%MO5	EQUIPO DE SEGURIDAD	%	$444.39	*	0.020000	$8.89	
	Importe:					$2927.68	
	Volumen:				1.020000	$2986.23	71.47%
SUBTOTAL:	**BASICOS**					**$2986.23**	**71.47%**
	Costo Directo:					**$4178.58**	**100.00%**

SU EMPRESA, S.A. DE C.V.

NEODATA

Cliente:

Concurso No. LICITACIÓN
Obra: ·

Duración: 0 días naturales
Fecha: 28/04/2025

Inicio Obra: 28/04/2025
Fin Obra: 28/04/2025
DOCUMENTO ART. 45 A.1 RLOPySRM

Lugar: , Ciudad de México, Ciudad de México

ANALISIS DE PRECIOS UNITARIOS

Código	Concepto	Unidad	P. Unitario	Op.	Cantidad	Importe	%
Partida:	ESTRUCTURA	Análisis No.:		40			
Análisis:	**10501-015**			**KG**	**1.0000**	**$27.48**	

Acero de refuerzo en estructura del No. 5 (5/8"), de Fy=4200 kg/cm2, incluye: suministro de materiales, acarreos, elevaciones, cortes, traslapes, ganchos, escuadras, dobleces, silletas, desperdicios, habilitado, amarres, mano de obra, equipo y herramienta.

MATERIALES							
303-ARF-1101	ALAMBRE RECOCIDO CAL. 16, (1.59 mm Ø), KG, 0.016 KG/M	KG	$22.00	*	0.035000	$0.77	2.80%
303-ARF-0401	VARILLA R-42 DEL No. 5, (5/8 Ø), KG, 1.56 KG/M	KG	$15.90	*	1.070000	$17.01	61.90%
SUBTOTAL:	**MATERIALES**					**$17.78**	**64.70%**
MANO DE OBRA							
1F1A	**CUADRILLA No 6 (1 FIERRERO + 1 AYUDANTE)**	**JOR**					
MO021	AYUDANTE GENERAL	JOR	$737.81	*	1.000000	$737.81	
MO051	OFICIAL FIERRERO	JOR	$1,132.26	*	1.000000	$1132.26	
MO082	CABO DE OFICIOS	JOR	$1,261.60	*	0.100000	$126.16	
	Importe:					$1996.23	
	Rendimiento: KG/JOR				216.000000	$9.24	33.62%
SUBTOTAL:	**MANO DE OBRA**					**$9.24**	**33.62%**
EQUIPO Y HERRAMIENTA							
%MO1	HERRAMIENTA MENOR	%	$9.24	*	0.030000	$0.28	1.02%
%MO5	EQUIPO DE SEGURIDAD	%	$9.24	*	0.020000	$0.18	0.66%
SUBTOTAL:	**EQUIPO Y HERRAMIENTA**					**$0.46**	**1.67%**
	Costo Directo:					**$27.48**	**100.00%**

SU EMPRESA, S.A. DE C.V.

NEODATA

Cliente:

Concurso No. LICITACIÓN
Obra: ·

Duración: 0 días naturales
Fecha: 28/04/2025

Inicio Obra: 28/04/2025
Fin Obra: 28/04/2025
DOCUMENTO
ART. 45 A.1 RLOPySRM

Lugar: , Ciudad de México, Ciudad de México

ANALISIS DE PRECIOS UNITARIOS

Código	Concepto	Unidad	P. Unitario	Op.	Cantidad	Importe	%
Partida:	ACABADOS	Análisis No.:		10			
Análisis:	**10803-001**		**M2**		**1.0000**	**$1,203.19**	
Recubrimiento de cantera galarza de 40x40 cm., asentado con mortero cemento arena 1:4, incluye: materiales, acarreos, cortes, desperdicios, mano de obra, equipo y herramienta.							
MATERIALES							
322-CAN-0501	LAJA GALARZA EN CUADROS	M2	$572.63	*	1.050000	$601.26	49.97%
302-CEM-0301	COLOR PARA CEMENTO	KG	$130.00	*	0.050000	$6.50	0.54%
SUBTOTAL:	**MATERIALES**					**$607.76**	**50.51%**
MANO DE OBRA							
1CO1A	**CUADRILLA No. 12 (1 COLOCADOR + 1 AY.)**	**JOR**					
MO021	AYUDANTE GENERAL	JOR	$737.81	*	1.000000	$737.81	
MO064	OFICIAL COLOCADOR	JOR	$1,128.48	*	1.000000	$1128.48	
MO082	CABO DE OFICIOS	JOR	$1,261.60	*	0.100000	$126.16	
	Importe:					$1992.45	
	Rendimiento: M2/JOR				4.000000	$498.11	41.40%
SUBTOTAL:	**MANO DE OBRA**					**$498.11**	**41.40%**
EQUIPO Y HERRAMIENTA							
%MO1	HERRAMIENTA MENOR	%	$498.11	*	0.050000	$24.91	2.07%
%MO5	EQUIPO DE SEGURIDAD	%	$498.11	*	0.020000	$9.96	0.83%
SUBTOTAL:	**EQUIPO Y HERRAMIENTA**					**$34.87**	**2.90%**
BASICOS							
10401-544	**MORTERO CEMENTO ARENA EN PROPORCION DE 1:5, INCLUYE: MATERRIALES, MANO DE OBRA, EQUIPO Y HERRAMIENTA.**	**M3**					
301-ARE-0101	ARENA DE MINA	M3	$400.00	*	1.220000	$488.00	
302-CEM-0102	CEMENTO (GRIS) PORTLAND TIPO II PUZOLANICO, TONELADA	TON	$4,400.00	*	0.360000	$1584.00	
358-AGU-0101	AGUA DE TOMA	M3	$32.00	*	0.300000	$9.60	
	Importe:					$2081.60	
	Volumen:				0.030000	$62.45	5.19%
SUBTOTAL:	**BASICOS**					**$62.45**	**5.19%**
	Costo Directo:					**$1203.19**	**100.00%**

SU EMPRESA, S.A. DE C.V.

NEODATA

Cliente:

Concurso No. LICITACIÓN
Obra: ·

Duración: 0 días naturales
Fecha: 28/04/2025

Inicio Obra: 28/04/2025
Fin Obra: 28/04/2025
DOCUMENTO
ART. 45 A.1 RLOPySRM

Lugar: , Ciudad de México, Ciudad de México

ANALISIS DE PRECIOS UNITARIOS

Código	Concepto	Unidad	P. Unitario	Op.	Cantidad	Importe	%
Partida:	ACABADOS	Análisis No.:		20			
Análisis:	**10804-001**		**M2**		**1.0000**	**$642.88**	
Adocreto cuadrado de 4x14x14 cm. color rosa, asentado sobre cama de arena de 5 cm. incluye: materiales, acarreos, cortes, desperdicios, mano de obra, equipo y herramienta.							
MATERIALES							
322-CAN-0101	ADOCRETO I DE 6 CM. ROSA	M2	$370.60	*	1.050000	$389.13	60.53%
301-ARE-0101	ARENA DE MINA	M3	$400.00	*	0.060000	$24.00	3.73%
SUBTOTAL:	**MATERIALES**					**$413.13**	**64.26%**
MANO DE OBRA							
1A1P	**CUADRILLA No 5 (1 ALBAÑIL+1 PEON)**	**JOR**					
MO011	PEON	JOR	$714.67	*	1.000000	$714.67	
MO041	OFICIAL ALBAÑIL	JOR	$1,128.48	*	1.000000	$1128.48	
MO082	CABO DE OFICIOS	JOR	$1,261.60	*	0.100000	$126.16	
	Importe:					$1969.31	
	Rendimiento: M2/JOR				9.000000	$218.81	34.04%
SUBTOTAL:	**MANO DE OBRA**					**$218.81**	**34.04%**
EQUIPO Y HERRAMIENTA							
%MO1	HERRAMIENTA MENOR	%	$218.81	*	0.030000	$6.56	1.02%
%MO5	EQUIPO DE SEGURIDAD	%	$218.81	*	0.020000	$4.38	0.68%
SUBTOTAL:	**EQUIPO Y HERRAMIENTA**					**$10.94**	**1.70%**
	Costo Directo:					**$642.88**	**100.00%**

SU EMPRESA, S.A. DE C.V.

NEODATA

Cliente:

Concurso No. LICITACIÓN
Obra: ·

Duración: 0 días naturales
Fecha: 28/04/2025

Inicio Obra: 28/04/2025
Fin Obra: 28/04/2025
DOCUMENTO
ART. 45 A.1 RLOPySRM

Lugar: , Ciudad de México, Ciudad de México

ANALISIS DE PRECIOS UNITARIOS

Código	Concepto	Unidad	P. Unitario	Op.	Cantidad	Importe	%
Partida:	ACABADOS	Análisis No.:		30			
Análisis:	**10806-007**		**M2**		**1.0000**	**$153.42**	

Pintura de esmalte 100 de la marca Comex, sobre superficies metálicas a dos manos, aplicada con compresora, incluye: preparación de la superficie, materiales, mano de obra, equipo y herramienta.

MATERIALES							
337-COM-1102	PINTURA DE ESMALTE 100 (CUBETA DE 19 LTS)	LT	$190.47	*	0.300000	$57.14	37.24%
337-SVT-0302	THINNER (LATA 19 LTS)	LT	$49.78	*	0.200000	$9.96	6.49%
SUBTOTAL:	**MATERIALES**					**$67.10**	**43.74%**
MANO DE OBRA							
1P1A	**CUADRILLA No 8 (1 PINTOR + AYUDANTE)**	**JOR**					
MO053	OFICIAL PINTOR	JOR	$1,098.07	*	1.000000	$1098.07	
MO021	AYUDANTE GENERAL	JOR	$737.81	*	1.000000	$737.81	
MO082	CABO DE OFICIOS	JOR	$1,261.60	*	0.100000	$126.16	
	Importe:					$1962.04	
	Rendimiento: M2/JOR				25.000000	$78.48	51.15%
SUBTOTAL:	**MANO DE OBRA**					**$78.48**	**51.15%**
EQUIPO Y HERRAMIENTA							
%MO1	HERRAMIENTA MENOR	%	$78.48	*	0.030000	$2.35	1.53%
%MO2	ANDAMIOS	%	$78.48	*	0.050000	$3.92	2.56%
%MO5	EQUIPO DE SEGURIDAD	%	$78.48	*	0.020000	$1.57	1.02%
SUBTOTAL:	**EQUIPO Y HERRAMIENTA**					**$7.84**	**5.11%**
	Costo Directo:					**$153.42**	**100.00%**

SU EMPRESA, S.A. DE C.V.

NEODATA

Cliente:

Concurso No. LICITACIÓN
Obra: ·

Duración: 0 días naturales
Fecha: 28/04/2025

Inicio Obra: 28/04/2025
Fin Obra: 28/04/2025
DOCUMENTO
ART. 45 A.1 RLOPySRM

Lugar: , Ciudad de México, Ciudad de México

ANALISIS DE PRECIOS UNITARIOS

Código	Concepto	Unidad	P. Unitario	Op.	Cantidad	Importe	%
Partida:	ACABADOS	Análisis No.:		40			
Análisis:	**10811-011**		**M2**		**1.0000**	**$1,393.75**	

Panel para lambrin decorativo 3D de PVC tipo madera para interior, diseños regulares en sección de 15 cm de ancho, adherido con adhesivo base silicón, incluye: suministro, acarreos, cortes, desperdicios, mano de obra, equipo y herramienta.

MATERIALES							
PANEL 3D PVC	PANEL DECORATIVO 3D PVC PARA INTERIOR, PIEZA DE 2.90X0.15 M	PZA	$464.29	*	2.482759	$1152.72	82.71%
ADH PVC SIL	ADHESIVO BASE SILICON CARTUCHO DE 600 ML	PZA	$174.00	/	2.980000	$58.39	4.19%
SUBTOTAL:	**MATERIALES**					**$1211.11**	**86.90%**
MANO DE OBRA							
1CO1A	**CUADRILLA No. 12 (1 COLOCADOR + 1 AY.)**	**JOR**					
MO021	AYUDANTE GENERAL	JOR	$737.81	*	1.000000	$737.81	
MO064	OFICIAL COLOCADOR	JOR	$1,128.48	*	1.000000	$1128.48	
MO082	CABO DE OFICIOS	JOR	$1,261.60	*	0.100000	$126.16	
	Importe:					$1992.45	
	Rendimiento: M2/JOR				12.000000	$166.04	11.91%
SUBTOTAL:	**MANO DE OBRA**					**$166.04**	**11.91%**
EQUIPO Y HERRAMIENTA							
%MO1	HERRAMIENTA MENOR	%	$166.04	*	0.030000	$4.98	0.36%
%MO2	ANDAMIOS	%	$166.04	*	0.050000	$8.30	0.60%
%MO5	EQUIPO DE SEGURIDAD	%	$166.04	*	0.020000	$3.32	0.24%
SUBTOTAL:	**EQUIPO Y HERRAMIENTA**					**$16.60**	**1.19%**
	Costo Directo:					**$1393.75**	**100.00%**

SU EMPRESA, S.A. DE C.V.

NEODATA

Cliente:

Concurso No. LICITACIÓN
Obra: ·

Duración: 0 días naturales
Fecha: 28/04/2025

Inicio Obra: 28/04/2025
Fin Obra: 28/04/2025
DOCUMENTO
ART. 45 A.1 RLOPySRM

Lugar: , Ciudad de México, Ciudad de México

ANALISIS DE PRECIOS UNITARIOS

Código	Concepto	Unidad	P. Unitario	Op.	Cantidad	Importe	%
Partida:	OBRA EXTERIOR	Análisis No.:		10			
Análisis:	**10806-501**		**M**		**1.0000**	**$29.47**	
Pintura para trafico base solvente color blanco, con microesferas de fibra de vidrio, en franjas de 10 cm. de ancho sobre pavimento a plicada con maquina pintarrayas, incluye: suministro de todos los materiales, trazo, mano de obra, equipo y herramienta.							
MATERIALES							
337-PTF-2302	PINTURA PARA TRAFICO BASE SOLVENTE, PT-355 VIA, (6853) AMARILLO	CUBETA	$4,232.00	*	0.002290	$9.69	32.88%
337-VAR-0101	MICROESFERA DE FIBRA DE VIDRIO	KG	$136.00	*	0.050000	$6.80	23.07%
SUBTOTAL:	**MATERIALES**					**$16.49**	**55.96%**
MANO DE OBRA							
1P1A	**CUADRILLA No 8 (1 PINTOR + AYUDANTE)**	**JOR**					
MO053	OFICIAL PINTOR	JOR	$1,098.07	*	1.000000	$1098.07	
MO021	AYUDANTE GENERAL	JOR	$737.81	*	1.000000	$737.81	
MO082	CABO DE OFICIOS	JOR	$1,261.60	*	0.100000	$126.16	
	Importe:					$1962.04	
	Rendimiento: M/JOR				438.150000	$4.48	15.20%
SUBTOTAL:	**MANO DE OBRA**					**$4.48**	**15.20%**
EQUIPO Y HERRAMIENTA							
EQPRAYAS	PINTARRAYAS	HOR	$200.51	/	54.770000	$3.66	12.42%
EQ3.5	CAMIONETA DE 3.5 TON 2016	HOR	$506.06	/	109.530000	$4.62	15.68%
%MO1	HERRAMIENTA MENOR	%	$4.48	*	0.030000	$0.13	0.44%
%MO5	EQUIPO DE SEGURIDAD	%	$4.48	*	0.020000	$0.09	0.31%
SUBTOTAL:	**EQUIPO Y HERRAMIENTA**					**$8.50**	**28.84%**
	Costo Directo:					**$29.47**	**100.00%**

SU EMPRESA, S.A. DE C.V.

NEODATA

Cliente:

Concurso No. LICITACIÓN
Obra: ·

Duración: 0 días naturales
Fecha: 28/04/2025

Inicio Obra: 28/04/2025
Fin Obra: 28/04/2025
DOCUMENTO
ART. 45 A.1 RLOPySRM

Lugar: , Ciudad de México, Ciudad de México

ANALISIS DE PRECIOS UNITARIOS

Código	Concepto	Unidad	P. Unitario	Op.	Cantidad	Importe	%
Partida:	OBRA EXTERIOR	Análisis No.:		20			
Análisis:	**11801-001**		**M3**		**1.0000**	**$717.77**	
Tierra vegetal preparada para jardinería, incluye: suministro, acarreo, colocación, mano de obra, equipo y herramienta.							
MATERIALES							
373-JAR-0301	TIERRA PREPARADA	M3	$499.20	*	1.000000	$499.20	69.55%
SUBTOTAL:	**MATERIALES**					**$499.20**	**69.55%**
MANO DE OBRA							
1P	**CUADRILLA No 1 (1 PEON)**	**JOR**					
MO011	PEON	JOR	$714.67	*	1.000000	$714.67	
MO082	CABO DE OFICIOS	JOR	$1,261.60	*	0.100000	$126.16	
	Importe:					$840.83	
	Rendimiento: M3/JOR				3.962427	$212.20	29.56%
SUBTOTAL:	**MANO DE OBRA**					**$212.20**	**29.56%**
EQUIPO Y HERRAMIENTA							
%MO1	HERRAMIENTA MENOR	%	$212.20	*	0.030000	$6.37	0.89%
SUBTOTAL:	**EQUIPO Y HERRAMIENTA**					**$6.37**	**0.89%**
	Costo Directo:					**$717.77**	**100.00%**

SU EMPRESA, S.A. DE C.V.

NEODATA

Cliente:

Concurso No. LICITACIÓN
Obra: ·

Duración: 0 días naturales
Fecha: 28/04/2025

Inicio Obra: 28/04/2025
Fin Obra: 28/04/2025
DOCUMENTO
ART. 45 A.1 RLOPySRM

Lugar: , Ciudad de México, Ciudad de México

ANALISIS DE PRECIOS UNITARIOS

Código	Concepto	Unidad	P. Unitario	Op.	Cantidad	Importe	%
Partida:	OBRA EXTERIOR	Análisis No.:		30			
Análisis:	**10302-001**		**M2**		**1.0000**	**$15.84**	

Limpia y desyerbe del terreno, incluye: quema de yerba, y acopio de basura, mano de obra, equipo y herramienta.

MATERIALES							
359-CMB-0101	DIESEL	LT	$22.53	/	20.000000	$1.13	7.13%
SUBTOTAL:	**MATERIALES**					**$1.13**	**7.13%**
MANO DE OBRA							
1P	**CUADRILLA No 1 (1 PEON)**	**JOR**					
MO011	PEON	JOR	$714.67	*	1.000000	$714.67	
MO082	CABO DE OFICIOS	JOR	$1,261.60	*	0.100000	$126.16	
	Importe:					$840.83	
	Rendimiento: M2/JOR				60.000000	$14.01	88.45%
SUBTOTAL:	**MANO DE OBRA**					**$14.01**	**88.45%**
EQUIPO Y HERRAMIENTA							
%MO1	HERRAMIENTA MENOR	%	$14.01	*	0.030000	$0.42	2.65%
%MO5	EQUIPO DE SEGURIDAD	%	$14.01	*	0.020000	$0.28	1.77%
SUBTOTAL:	**EQUIPO Y HERRAMIENTA**					**$0.70**	**4.42%**
	Costo Directo:					**$15.84**	**100.00%**

SU EMPRESA, S.A. DE C.V.

NEODATA

Cliente:

Concurso No. LICITACIÓN
Obra: ·

Duración: 0 días naturales
Fecha: 28/04/2025

Inicio Obra: 28/04/2025
Fin Obra: 28/04/2025
DOCUMENTO
ART. 45 A.1 RLOPySRM

Lugar: , Ciudad de México, Ciudad de México

ANALISIS DE PRECIOS UNITARIOS

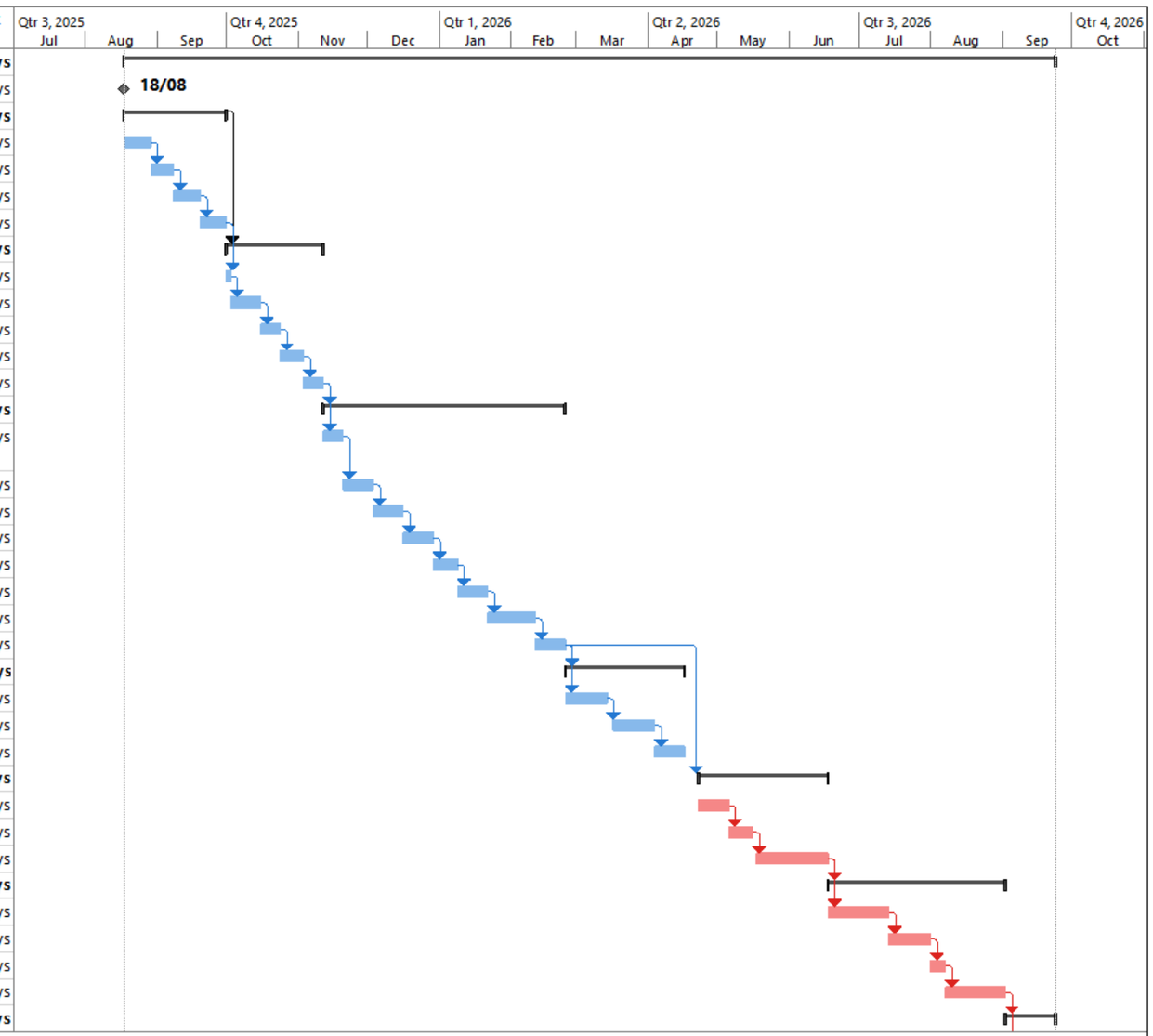
Código	Concepto	Unidad	P. Unitario	Op.	Cantidad	Importe	%
Partida:	OBRA EXTERIOR	Análisis No.:		40			
Análisis:	**12403-CO1024BBCA**		**PZA**		**1.0000**	**$1,727.99**	

Luminario de empotrado a techo de LED de 24 W, 127-277V, temperatura de 3000 K, durabilidad de hasta 50,000 hras., Incluye: suministro e instalación

MATERIALES							
CTL-CO1024BBC	LUMINARIO DE EMPOTRADO A TECHO DE LED DE 24 W, 127-277V, TEMPERATURA DE 3000 K, DURABILIDAD DE HASTA 50,000 HRAS.	PZA	$1,454.99	*	1.000000	$1454.99	84.20%
SUBTOTAL:	**MATERIALES**					**$1454.99**	**84.20%**
MANO DE OBRA							
1E1E	**CUADRILLA No 19 (1 ELECTRIC.+AY.ESP)**	**JOR**					
MO031	AYUDANTE ESPECIALIZADO	JOR	$747.63	*	1.000000	$747.63	
MO084	OFICIAL ELECTRICISTA	JOR	$1,149.38	*	1.000000	$1149.38	
MO094	SOBRESTANTE	JOR	$1,251.93	*	0.100000	$125.19	
	Importe:					$2022.20	
	Rendimiento: PZA/JOR				8.000000	$252.78	14.63%
SUBTOTAL:	**MANO DE OBRA**					**$252.78**	**14.63%**
EQUIPO Y HERRAMIENTA							
%MO1	HERRAMIENTA MENOR	%	$252.78	*	0.030000	$7.58	0.44%
%MO2	ANDAMIOS	%	$252.78	*	0.030000	$7.58	0.44%
%MO5	EQUIPO DE SEGURIDAD	%	$252.78	*	0.020000	$5.06	0.29%
SUBTOTAL:	**EQUIPO Y HERRAMIENTA**					**$20.22**	**1.17%**
	Costo Directo:					**$1727.99**	**100.00%**

PROGRAMA DE OBRA

ID	Task Mode	Task Name	Start	Finish	Late Start	Late Finish	Free Slack	Total Slack
1		**MEMENU**	**on 18/08/25**	**ed 23/09/26**	**ri 10/10/25**	**ed 23/09/26**	**0 days**	**0 days**
2		Inicio	lon 18/08/25	lon 18/08/25	ed 23/09/26	ed 23/09/26	309 days	309 days
3		**PREELIMINARI**	**on 18/08/25**	**ue 30/09/25**	**ri 10/10/25**	**on 24/11/25**	**0 days**	**43 days**
4		LIMPIEZA Y	lon 18/08/25	Fri 29/08/25	ri 10/10/25	hu 23/10/25	0 days	43 days
5		TRAZO Y NI\	Fri 29/08/25	lon 08/09/25	hu 23/10/25	ri 31/10/25	0 days	43 days
6		EXCAVACIO	lon 08/09/25	Fri 19/09/25	at 01/11/25	hu 13/11/25	0 days	43 days
7		DEMOLICIO	Sat 20/09/25	ue 30/09/25	ri 14/11/25	on 24/11/25	0 days	43 days
8		**CIMENTACIÓN**	**ed 01/10/25**	**ue 11/11/25**	**ue 25/11/25**	**ue 06/01/26**	**43 days**	**43 days**
9		PLANTILLA D	ed 01/10/25	hu 02/10/25	ue 25/11/25	ed 26/11/25	0 days	43 days
10		ARMADO DI	Fri 03/10/25	ed 15/10/25	hu 27/11/25	ue 09/12/25	0 days	43 days
11		CIMBRADO	hu 16/10/25	Fri 24/10/25	ed 10/12/25	hu 18/12/25	0 days	43 days
12		COLADO DE	Fri 24/10/25	lon 03/11/25	hu 18/12/25	Fri 26/12/25	0 days	43 days
13		RELLENO DE	lon 03/11/25	ue 11/11/25	at 27/12/25	ue 06/01/26	0 days	43 days
14		**ESTRUCTURA**	**ed 12/11/25**	**ue 24/02/26**	**ed 07/01/26**	**ed 22/04/26**	**43 days**	**43 days**
15		SUMINISTRO Y	Wed 12/11/25	Thu 20/11/25	Wed 07/01/26	Thu 15/01/26	0 days	43 days
16		CIMBRADO	hu 20/11/25	ed 03/12/25	hu 15/01/26	ed 28/01/26	0 days	43 days
17		ARMADO DI	ed 03/12/25	ue 16/12/25	ed 28/01/26	ed 11/02/26	0 days	43 days
18		COLADO DE	ue 16/12/25	lon 29/12/25	ed 11/02/26	ue 24/02/26	0 days	43 days
19		ESCALERAS	lon 29/12/25	hu 08/01/26	ue 24/02/26	hu 05/03/26	0 days	43 days
20		CIMBRA DE	Fri 09/01/26	ed 21/01/26	ri 06/03/26	hu 19/03/26	0 days	43 days
21		ACERO DE R	hu 22/01/26	ed 11/02/26	ri 20/03/26	ed 08/04/26	0 days	43 days
22		COLADO DE	ed 11/02/26	ue 24/02/26	ed 08/04/26	ed 22/04/26	0 days	43 days
23		**INSTALACIONI**	**ue 24/02/26**	**hu 16/04/26**	**at 01/08/26**	**ed 23/09/26**	**121 days**	**121 days**
24		INST. ELÉCTI	ue 24/02/26	Sat 14/03/26	at 01/08/26	hu 20/08/26	0 days	121 days
25		INST. HIDRA	ue 17/03/26	Fri 03/04/26	hu 20/08/26	ue 08/09/26	0 days	121 days
26		INST. GAS	Sat 04/04/26	hu 16/04/26	ed 09/09/26	ed 23/09/26	121 days	121 days
27		**ALBAÑILERÍA**	**hu 23/04/26**	**ed 17/06/26**	**hu 23/04/26**	**ed 17/06/26**	**0 days**	**0 days**
28		CASTILLOS Y	hu 23/04/26	ue 05/05/26	hu 23/04/26	ue 05/05/26	0 days	0 days
29		MUROS DE I	ed 06/05/26	Sat 16/05/26	ed 06/05/26	at 16/05/26	0 days	0 days
30		MUROS DE	lon 18/05/26	ed 17/06/26	on 18/05/26	ed 17/06/26	0 days	0 days
31		**ACABADOS**	**hu 18/06/26**	**ed 02/09/26**	**hu 18/06/26**	**ed 02/09/26**	**0 days**	**0 days**
32		PISO DE TEF	hu 18/06/26	lon 13/07/26	hu 18/06/26	on 13/07/26	0 days	0 days
33		MURO ACAI	ue 14/07/26	Fri 31/07/26	ue 14/07/26	ri 31/07/26	0 days	0 days
34		CANCELERÍA	Sat 01/08/26	Fri 07/08/26	at 01/08/26	ri 07/08/26	0 days	0 days
35		ACABADO D	Fri 07/08/26	ed 02/09/26	ri 07/08/26	ed 02/09/26	0 days	0 days
36		**OBRA EXTERI**	**ed 02/09/26**	**ed 23/09/26**	**ed 02/09/26**	**ed 23/09/26**	**0 days**	**0 days**



Project: Programación obra me
Date: Tue 03/06/25

Task	Inactive Task	Manual Summary Rollup	External Milestone	Manual Progress
Split	Inactive Milestone	Manual Summary	Deadline	
Milestone	Inactive Summary	Start-only	Critical	
Summary	Manual Task	Finish-only	Critical Split	
Project Summary	Duration-only	External Tasks	Progress	

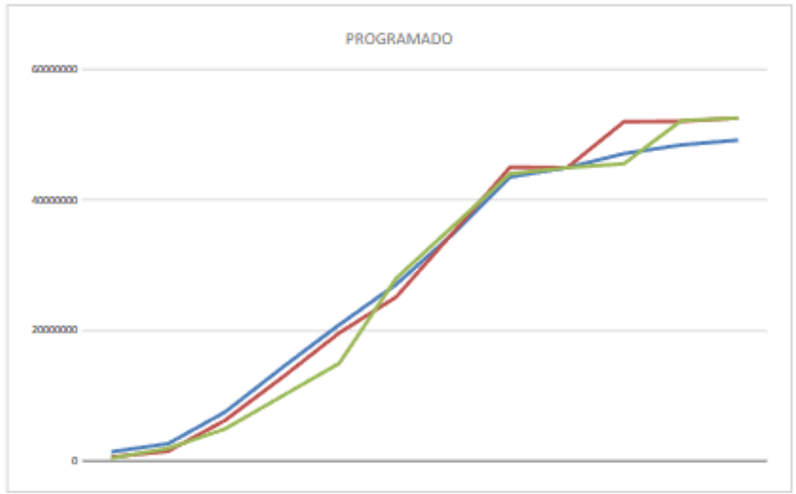
CRONOGRAMA DE OBRA

No.	MES / PARTIDAS	PRECIO	Enero 1	Febrero 2	Marzo 3	Abril 4	Mayo 5	Junio 6	Julio 7	Agosto 8	Septiembre 9	Octubre 10	Noviembre 11	Diciembre 12
1	TRÁMITES Y LICITACIONES	$1,347,780	60% $808,668	20% $269,556	20% $269,556									
2	PRELIMINARES	$1,637,993	40% $655,197	60% $982,796										
3	CIMENTACIÓN	$5,459,976.11			30% $1,637,993	70% $3,821,983								
4	ESTRUCTURA	$9,831,077.00			30% $2,949,323	30% $2,949,323	40% $3,932,431							
5	ALBAÑILERÍA	$6,551,471.33					40% $2,620,589	60% $3,930,883						
6	INSTALACIONES	$5,601,971.33						40% $2,240,789	60% $3,361,183					
7	ACABADOS	$11,011,547.44							40% $4,404,619	60% $6,606,928				
8	QUIPAMIENTO DE MOBILIARIO FIJ	$2,929,988.06								70% $2,050,992	30% $878,996			
9	IMPERMEABILIZACIÓN	$1,837,992.83									30% $551,398	70% $1,286,595		
10	OBRAS EXTERIORES	$2,183,990.44										40% $873,596	60% $1,310,394	
11	ENTREGA DE OBRA	$745,997.61												100% $745,998
	TOTAL	$49,139,785	$1,463,865	$1,252,352	$4,856,872	$6,771,306	$6,553,019	$6,171,671	$7,765,802	$8,657,920	$1,430,394	$2,160,191	$1,310,394	$745,998
	PROGRAMADO		$1,463,865	$2,716,217	$7,573,089	$14,344,395	$20,897,414	$27,069,086	$34,834,888	$43,492,808	$44,923,202	$47,083,393	$48,393,787	$49,139,785
	REAL		$670,300	$1,570,000	$6,301,000	$12,840,000.00	$19,650,000.00	$25,150,000.00	$35,010,000.00	$45,000,000.00	$44,923,201.96	$51,963,005.00	$52,009,531.00	$52,508,060.00
	FINANCIERO		$500,000.00	$2,000,000.00	$5,000,000.00	$10,000,000.00	$15,000,000.00	$28,000,000.00	$36,000,000.00	$44,000,000.00	$44,923,202	$45,528,600.00	$52,120,860.00	$52,508,060.00
	PRESUPUESTO										$41,768,817.25			

85% presupuesto
$0.00

RESOLUCIÓN DE PROBLEMAS DURANTE EL PROCESO DE OBRA

-Durante los primeros meses, la obra llevó un comportamiento regular.
-A partir del 8vo mes el avance financiero no fue el adecuado, sin embargo era por el ajuste del contrato de obra, que más adelante se tendría que pagar.
-En el 9no mes, hubo un avance real considerable debido al ajuste establecido el mes anterior, añadiendo que se encontró oportunidad al conseguir materiales a excelente precio y que mantuviera todavía por debajo de lo esperado el gasto del presupuesto inicial.
-En el 10mo mes, el cliente comenzaba a ponerse al corriente de acuerdo al avance realizado en el mes anterior, como se estableció en el ajuste de contrato.
-En el 11ro mes, el cliente seguía a poniéndose al corriente de acuerdo al avance realizado desde el 9no mes, como se estableció en el ajuste de contrato.
-En el 12do mes, el cliente liquidó la deuda por el ajuste de contrato y se entregó la obra.
-Los cambios ocurridos dentro del mes nueve, permitieron que la utilidad por la obra se multiplicara considerablemente.



#3

En el mes 9 llevas un avance físico +15% con respecto a tu programa original.

-Al cliente se le propuso cambiar el mobiliario propuesto por mobiliario fijo de extra lujo, e importados. Por otro lado se propuso además de la impermeabilización, aislamiento acústico, térmico y acabados finos en la azotea; todo lo anterior el cliente lo aprobó y se ejecutó.
-Se iniciaron con trabajos de obra exteriores ya que las lluvias esa temporada fue distinta y se logró terminar con la impermeabilización mucho antes de lo estimado.

#4

En el mes 9 llevas un avance financiero -15% con respecto a tu programa original.

-El cliente retuvo los pagos completos desde el mes 8 por invertir su capital en un negocio paralelo, con garantía de que las utilidades del negocio del cliente fueran importantes.
-Accedió a los cambios en la obra con garantía de que pagaría la diferencia ocacionada por esos cambios hasta el mes 10 y 11.

#6

En el mes 9 has gastado el 85% de tu presupuesto.

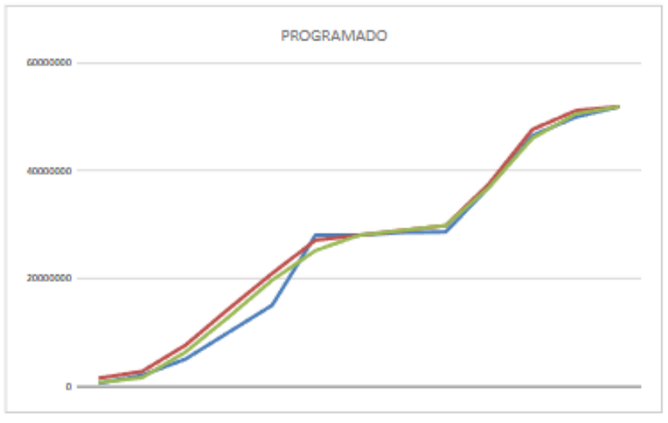
-Posteriormente de hacer el análisis de precios unitarios y el ajuste correspondiente al contrato, se firmó que se iba a pagar el precio de los materiales y mano de obra de acuerdo al mercado de ese momento.
-Por otro lado, después de que el cliente firmara la cantidad que debería pagar al final de la obra, se encontraron rebajas y liquidaciones excepcionales en varios materiales, haciendo que se tubiera que gastar extremadamente poco para realizar el avance registrado.
-Se ha mantenido el gasto por debajo del presupuesto inicial, la constructora no adeuda nada, pero el cliente ahora debe pagar mucho más por el nuevo contrato firmado.

CRONOGRAMA DE OBRA

No.	MES / PARTIDAS	PRECIO	Enero 1	Febrero 2	Marzo 3	Abril 4	Mayo 5	Junio 6	Julio 7	Agosto 8	Septiembre 9	Octubre 10	Noviembre 11	Diciembre 12	Enero 13
1	TRÁMITES Y LICITACIONES	$1,347,780	60% $808,668	20% $269,556	20% $269,556										
2	PRELIMINARES	$1,637,993	40% $655,197	60% $982,796											
3	CIMENTACIÓN	$5,459,976.11			30% $1,637,993	70% $3,821,983									
4	ESTRUCTURA	$9,831,077.00			30% $2,949,323	30% $2,949,323	40% $3,932,431								
5	ALBAÑILERÍA	$6,551,471.33					40% $2,620,589	60% $3,930,883	SUSPENSIÓN DE OBRA						
6	INSTALACIONES	$5,601,971.33						40% $2,240,789				60% $3,361,183			
7	ACABADOS	$11,011,547.44										40% $4,404,619	60% $6,606,928		
8	EQUIPAMIENTO DE MOBILIARIO FIJO	$2,929,988.06											70% $2,050,992	30% $878,996	
9	IMPERMEABILIZACIÓN	$1,837,992.83											30% $551,398	70% $1,286,595	
10	OBRAS EXTERIORES	$2,183,990.44											40% $873,596	60% $1,310,394	
11	ENTREGA DE OBRA	$745,997.61													100% $745,998
12	DOS FIJOS (SEGURIDAD, RENTAS, NÓMI	$2,550,000.00							9% $850,000	9% $850,000	9% $850,000				
13	GASTOS LEGALES ADINCIONALES	$150,000.00							40% $60,000	30% $45,000	30% $45,000				
	TOTAL inicial	$49,139,785	$1,463,865	$1,252,352	$4,856,872	$6,771,306	$6,553,019	$6,171,671	$910,000	$895,000	$895,000	$7,765,802	$10,082,914	$3,475,986	$745,998
		PROGRAMADO	$1,463,865	$2,716,217	$7,573,089	$14,344,395	$20,897,414	$27,069,086	$27,979,086	$28,874,086	$29,769,086	$37,534,888	$47,617,802	$51,093,787	$51,839,785

REAL	$670,300	$1,570,000	$6,301,000	$12,840,000.00	$19,650,000.00	$25,150,000.00	$27,979,086	$28,874,086	$29,769,086	$36,900,000.00	$46,000,000.00	$50,500,000.00	$51,839,785
FINANCIERO	$500,000.00	$2,000,000.00	$5,000,000.00	$10,000,000.00	$15,000,000.00	$28,000,000.00	$28,000,000.00	$28,500,000.00	$28,600,000	$37,000,000.00	$46,500,000.00	$49,900,000.00	$51,839,785
PRESUPUESTO													PRESUPUESTO FINAL

RESOLUCIÓN DE PROBLEMAS DURANTE EL PROCESO DE OBRA



Problemáticas 1 y 2
La obra pasa por un mal momento. Activistas de la antorcha campesina reclaman el predio donde estás construyendo como suyo. El municipio te anuncia que suspenderá la obra por 3 meses hasta que las cosas se arreglan.

¿Como primera acción qué debes de hacer?
-Suspender las actividades físicas para evitar daños a personas o al material.
-Proteger las instalaciones (almacenes, maquinaria, herramientas).
-Documentar (fotos, videos, bitácora) la razón de la suspensión.
-Informar oficialmente al cliente o dueño de la obra y elaborar un acta de suspensión de obra (mencionando
-Dialogar con las autoridades y activistas si es posible, o bien esperar a que el municipio resuelva.%

¿Cuánto costará esto en realidad?
-se gastará un estimado aproximado de **$150,000** para cubrir los gastos legales requeridos, durante los 3 meses
-Por cada mes de obra detenida, se deben pagar algunos sueldos, rentas y vigilancia, por mes **$850,000**
-sumando un total de **$2,700,000** al presupuesto total inicial
-El nuevo presupuesto total de la obra es **$51,839,785**

¿Qué impacto tendrá esta eventualidad con respecto al avance de todo el proyecto?
-La obra se reanuda hasta el mes 11(octubre)
-Se eligen las actividades que podrían llevarse simultáneamente, ya que no son dependientes entre sí
-El llevar acabo más actividades de manera simultánea, representa mayor riesgo en obra y supervisión
-A pesar del retraso inicial de 3 meses, la obra logra recuperar 2 meses con esa reprogramación de actividades.
-La obra se entrega en un mes 13, un mes después de lo establecido inicialmente

MErcado México Nuevo MEMENU | Flujo de Efectivo de Plan de Negocios

		Concepto	%		Total	Año 1 1	2	3	4	5	6	7	8	9	M 10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
		ESTADO DE RESULTADOS			M x$000	M x$000	M x$000	M x$000	M x$000	M x$000	M x$000	M x$000	M x$000	x$000	M x$000	M x$000	M x$000	M x$000	M x$000	M x$000	M x$000	M x$000	M x$000	M x$000	M x$000	M x$000	M x$000	M x$000	M x$000	M x$000	M x$000
PrVt	+	Pronóstico de Ventas			254,245									15,890	15,890	15,890	15,890	15,890	15,890	15,890	15,890	15,890	15,890	15,890	15,890	15,890	15,890	15,890		
Tr	-	Terreno			84,521	33,808	16,904	16,904	16,904																					
LcPm	-	Licencias y Permisos	2.5	CtCn	2,220			220	200	200	200	20	20		20	700	500														
CtPy	-	Costos de Proyecto	2.0	CtCn	1,776		500					0	0	200	0															
CtCn	-	Costos de Construcción			88,810							20	20		27		10,000	7,000	7,000	7,000	8,000	8,000	40	299	477	7,000	40	7,000	40	299
GtAd	-	Gastos de Administración	1.0	CtCn	885,085	28	20	30	30	040	040	40	640	40	299	40	299	40	299	40	299	40	299				299	477			
GtMd	-	Gastos de Mercadeo	2.0	PrVt	7,627								299	477		477		477		477		477								
GtVt	-	Gastos de Ventas	3.0	PrVt																										
			Margen		Utilidad																									
Sdo	=	Saldo (Ganancia/Pérdida)	24.9%	PrVt	63,317	-33,836	-17,424	-17,354	-17,334	-440	-440	-240	-815	14,374	4,574	8,074	8,074	8,074	7,074	7,074	8,074	8,074	8,074	8,074	8,074	8,274	15,084	15,084	15,084	-20
SdoAc		Saldo Acumulado				-33,836	-51,260	-68,615	-85,949	-86,389	-86,829	-87,069	-87,884	-73,509	-68,935	-60,860	-52,786	-44,711	-37,637	-30,562	-22,488	-14,413	-6,339	1,735	9,810	18,084	33,169	48,253	63,338	63,318
		ROI	72.0%	MáxInvReq/Sdo					Ubicar donde ocurra --->			Máx. Inversión Requer.																		
		Requerimientos de Inversión			87,904	33,836	1	1	1	44	44	24	81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20
		Pagos a Inversionistas			151,201	- 6	- 7,424	- 7,354	- 7,334	- 0	- 0	- 0	- 5														56,000	52,800	50,600	47,800	44,640
						33,836	17,424	17,354	17,334	44	44	24	81																	
		Flujo de Saldos de Inversiones		TIR	21.15%	- 67,673	- 34,848	- 34,708	- 34,668	- 880	- 880	- 480	- 1,630	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	56,000	52,800	50,600	47,800	44,620

- 12,755

	Cálculos aparte	M x$/m2	m2	Mx$000	Fuentes
b --->	Pronóstico de Ventas	58,246	4,365	254,245	https://www.inmuebles24.com/propiedades/clasificado/vecllcin-renta-venta-spa-en-zona-esmeralda-atizapan-144225965.html https://www.inmuebles24.com/propiedades/clasificado/vecllcin-venta-de-inmueble-con-locales-comerciales-en-ciudad-90957566.html https://www.inmuebles24.com/propiedades/clasificado/vecllcin-oportunidad-unica!-venta-de-local-comercial-con-145858406.html
c --->	Terreno	12,754	6,627	84,521	https://www.inmuebles24.com/propiedades/clasificado/vecltein-terreno-en-venta-jardines-de-atizapan-atizapan-de-144909491.html https://www.inmuebles24.com/propiedades/clasificado/vecltein-terreno-en-venta-jardines-de-atizapan-atizapan-de-144909491.html https://www.inmuebles24.com/propiedades/clasificado/vecltein-inversionistas!-terreno-en-venta-av-gustavo-baz-78638331.html
d --->	Costos de Construcción				
	Espacio comercial		4,365	78,570	http://132.248.9.195/ptd2023/octubre/0848685/0848685_A20.pdf
	Sanitarios	18,000	140	3,500	http://132.248.9.195/ptd2023/octubre/0848685/0848685_A20.pdf
	Circulaciones	25,000	340	4,080	http://132.248.9.195/ptd2023/octubre/0848685/0848685_A20.pdf
	Áreas verdes	12,000	2,200	1,760	http://132.248.9.195/ptd2023/octubre/0848685/0848685_A20.pdf
	Cuarto de máquinas	800	50	900	http://132.248.9.195/ptd2023/octubre/0848685/0848685_A20.pdf
	m2 $/m2	18,000		88,810	
	##### $	138,151,000.00			

m2	precio	$/m2	promedio
150	$ 10,000,000.00	$ 66,666.67	
110	$ 8,000,000.00	$ 72,727.27	$ 58,246.26
116	$ 4,100,000.00	$ 35,344.83	
10521	$ 150,000,000.00	$ 14,257.20	
9563	$ 220,000,000.00	$ 23,005.33	
22000	$ 22,000,000.00	$ 1,000.00	$ 12,754.18

Explicación de porqué hicieron su distribución

- EL pronóstico de ventas se realiza en 16 meses, una vez concluido el proyecto arquitectónico y antes de iniciar la construcción, para tener cierto financiamiento mediante preventas y poder iniciar constucción.
- El terreno con valor de $12,754/m2 de acuerdo al mercado cercano y en propiedades con área similar. Se dió un primer pago mayor a los siguientes, para tener mayor posesión sobre la propiedad. Se priorizó que iniciara el proceso desde el inicio del proyec
- Las licencias y permisos son documentos que competen a distintas partes del proyecto, se debe tener garantía del potencial legal del predio para diseñar un proyecto adecuado. Además es prudente tener los trámites relacionados al proyecto antes de inicia
- El proyecto arquitectónico se desarrolla posterior al primer pago del terreno, para poder tomar decisiones y proponer sobre él. El proyecto tiene un periodo de 7 meses, en el cuál un proyecto ejecutivo de esta complegidad podría estar entregándose
- La construcción inicia posterior al cumplimiento de licencias y permisos, y posterior al primer mes de preventas, para tener cierto financiamiento. El primer pago es mayor al segundo ya que funge como anticipo para arrancar la obra.
- Los gastos administrativos, existen durante todo el ciclo del negocio, se ajustan los pagos de acuerdo a la cantidad de tareas que se lleven en el momento, durante el último mes, existe para ajustar detalles finales y cerrar el negocio.
- El proceso de mercadeo acomaña desde antes de se inicie la obra para poder vender desde ese momento, el mercadeo concluye en cuanto se haya pagado todo el pronóstico de ventas.
- Las ventas son porcentaje del pronóstico de ventas, por lo que se distribuyen en la misma proporción que lo hace el pronóstico de ventas.

Ventas totales | Costos totales

Aunque los costos totales del proyecto ($278.8 millones) superan las ventas directas ($242 millones), este desfase se compensa con ingresos complementarios y plusvalía, lo que indica una estrategia sostenible a mediano plazo y una ejecución financiera estructurada.

Conclusión

El proyecto inmobiliario "Mercado México Nuevo" en Atizapán de Zaragoza resulta rentable, con una inversión total de 190 millones de pesos y una utilidad neta de 63.3 millones, lo que representa un ROI del 72% y una TIR del 21%. Estos indicadores reflejan una sólida rentabilidad gracias a una eficiente gestión de costos, un pronóstico de ventas superior a 242 millones y un margen neto del 24%. Además, la rápida ejecución en 25 meses y la plusvalía generada refuerza el valor financiero y social que trae a la colonia México nuevo.

Utilidad | Beneficiados en 10 años

La utilidad neta de $63.3 millones MXN confirma que el proyecto es financieramente rentable para los inversionistas iniciales, quienes se benefician principalmente durante los primeros 25 meses tras la inversión.

Además, se estima que durante los próximos 10 años, el "Mercado México Nuevo", con más de 4mil m2 construidos, beneficiará de forma social y económica a más de 20,000 personas, con un impacto anual promedio que incluye:

Compradores de locales: Obtienen altos rendimientos iniciales y, a lo largo de los 10 años, se benefician del incremento en la plusvalía de la propiedad, estimada en un 7% anual, lo que representa un aumento acumulado aproximado del 100% al final del periodo, duplicando el valor de su inversión inicial.

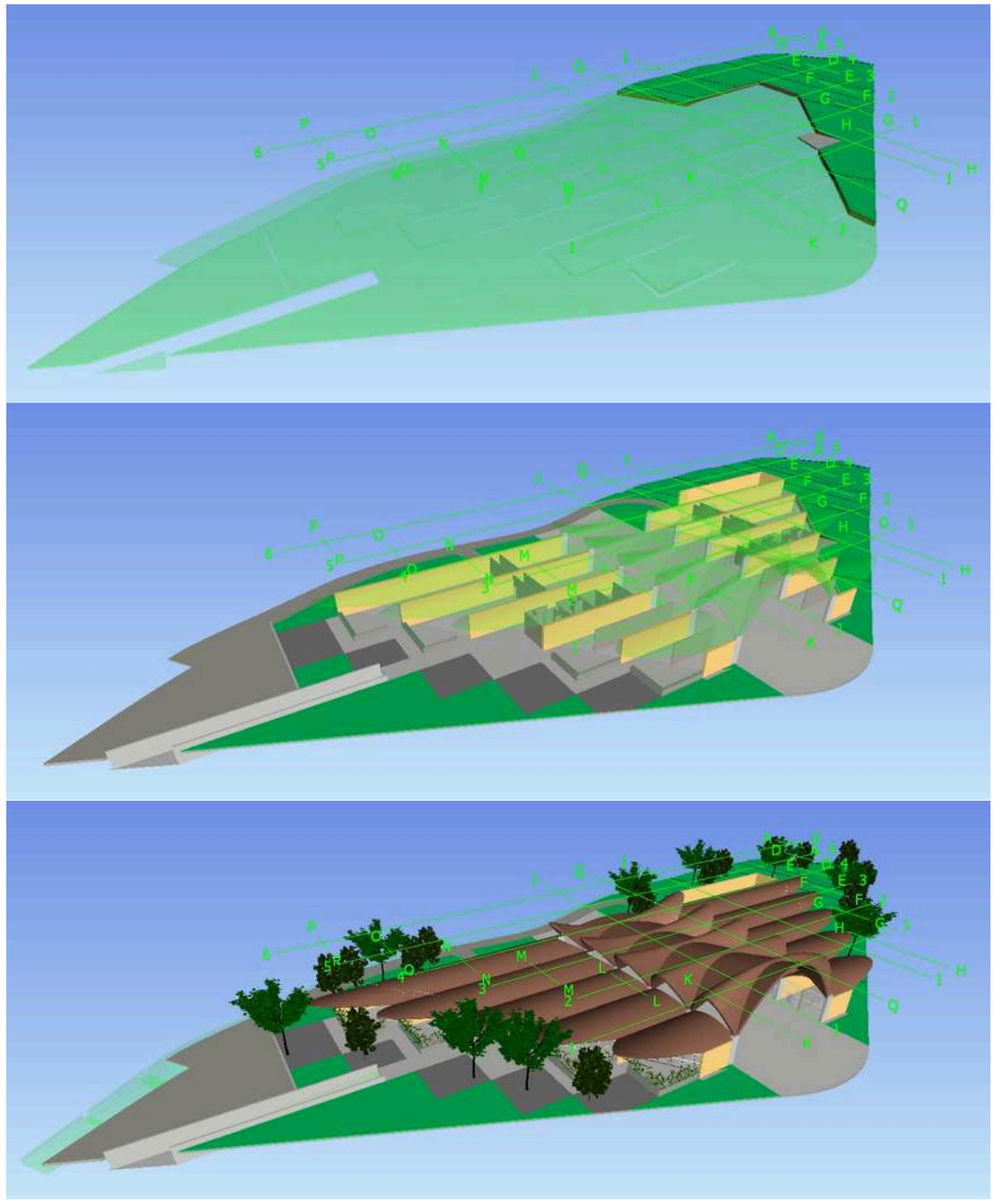
Locatarios: Acceden a un espacio digno, activo y comercialmente rentable para operar sus negocios, aumentando su estabilidad económica y oportunidades de crecimiento.

Visitantes y comunidad local: Más de 2,000 nuevos visitantes al año disfrutan de nuevos servicios, espacios públicos mejorados y actividades culturales que fomentan la cohesión social y la calidad de vida en la zona.

ROI | costos/beneficiados en 10 años.

Inversionistas iniciales: Obtienen un ROI del 72% en 25 meses, con un flujo constante gracias a la plusvalía estimada en 7% anual, duplicando el valor de su inversión inicial en 10 años. Una persona que compró un local comercial y lo renta durante 10 años podría obtener un ROI total aproximado del 166.7%, es decir, casi 2.7 veces su inversión inicial. Esto considera ingresos por rentas equivalentes al 7% anual del valor del inmueble y una plusvalía compuesta anual del 7%, acumulando beneficios tanto por los ingresos constantes como por el aumento del valor de la propiedad a lo largo del tiempo.

SIMULACIÓN DE OBRA - NAVIS WORKS



Para el proyecto Mercado México Nuevo se desarrolló una simulación 4D en Navisworks antes del inicio de obra. Se integraron modelos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones provenientes de Revit, junto con el cronograma de Microsoft Project. Esta simulación **permite anticipar la secuencia constructiva,** detectar interferencias y mejorar la coordinación entre disciplinas. Al incluir las instalaciones, se prevén soluciones a posibles conflictos antes de que ocurran en sitio. Esta metodología brinda mayor control, reduce riesgos y optimiza la planificación, facilitando una ejecución más eficiente y precisa una vez que la construcción comience.

ACCESO A SIMULACIÓN NAVISWORKS EN ANEXO

ANEXOS

MEMENU

PLANOS EJECUTIVOS DRIVE - CLICK

FOTOS MAQUETA ESC 1:100 DRIVE - CLICK

LÁMINAS DE PRESENTACIÓN - CLICK

SIMULACIÓN NAVIS WORKS - CLICK

09

POMPLEX

Mercado México Nuevo